永州市城市规划管理技术规定

（征求意见稿）

2022年3月24日

目录

第一章 总则

第二章 建设用地分类和容量指标

第一节：建设用地分类与规划建设用地标准

第二节：建设用地容量指标

第三章 建筑工程

第一节：建筑间距

第二节：建筑日照

第三节：建筑离界与退让

第四节：建筑设计的相关规定

第五节：规划指标计算的相关规定

第六节：竖向设计

第四章 建筑环境与配套设施

第一节：绿化用地

第二节：广场

第三节：配套设施

第五章 道路交通

第一节：道路

第二节：交通影响评价

第三节：停车场配建规定

第六章 市政管线

第七章 历史文化名城保护及风景名胜区规划管理

第一节：历史文化名城保护

第二节：风景名胜区保护

第八章 城市防灾减灾

第一节：基本准则

第二节：城市消防

第三节：城市人民防空

第四节：城市防震减灾

第五节：地质灾害防治

第六节：城市防洪

第七节：重大危险设施灾害防治

第八节：应急避难场所

第九章 附则

第十章 术语

第一章 总则

第一条：制定目的

为加强永州市城市规划管理，进一步提高城市建设水平，实现规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，保证规划的实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》以及其它相关法律、法规和规范，结合永州市实际情况，制定本规定。

第二条：适用范围

本规定适用于永州市中心城区范围内各项新建、改建、扩建建设工程，临时建设、城乡个人居住用房修建、危房翻建及室内装修工程等不适用本规定。

永州市其余各县（区）可参照执行。

第三条：采用坐标

采用 2000 国家大地坐标系及 1985 国家高程基准。

第四条：本规定实行动态修订，以保障其适用性和超前性。永州市自然资源规划部门可根据永州市的城市规划要求、本规定的执行情况和国家规范的颁布等因素对局部章节、条款适时进行修订，上报永州市人民政府核准后施行。

第五条：本规定的解释权属永州市自然资源和规划局。

第二章 建设用地分类和容量指标

第一节 建设用地分类与规划建设用地标准

第六条：按照主要用途和功能，依据《城市用地分类与规划建设 用地标准》(GB50137-2011),在永州市进行规划编制及实施规划管理需符合用地分类和代码标准要求。

（1）用地分类包括城乡用地分类和城市建设用地分类两个部分，用地分类采用大类、中类和小类三级分类体系。

（2）城乡用地共分为 2 大类、9 中类、14 小类，城乡用地分类和代码应符合下表(2.1)的规定：

表 2.1 城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内　　容
大类	中类	小类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公共设施用地、特殊用地、采矿用地及其他建设用地等
	H1		城乡居民点建设用地	城市、镇、乡村庄建设用地
		H11	城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓 储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、 绿地与广场用地
		H12	镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
		H13	乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
		H14	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用 地范围内的铁路客货运站、公路长途客货运站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地

		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅 助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合作的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、广播电视设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4		特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9		其他建设用地	除以上之外的建设用地，包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地
E			非建设用地	水域、农林用地及其他非建设用地等
	E1		水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂、冰川及永久积雪
		E11	自然水域	河流、湖泊、滩涂、冰川及永久积雪
		E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠	蓄水量小于 10 万立方米的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田 坎、农村道路等用地
	E9		其他非建设用地	空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

（3）城市建设用地共分为 8 大类、35 中类、42 小类，城市建设用地分类和代码应符合下表（2.2）的规定：

表 2.2 城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
	R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属 道路、停车场、小游园等用地
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商 业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施 的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及 其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童 活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
		A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地
		A32	中等专业 学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		A33	中小学用地	中学、小学用地
		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
		A35	科研用地	科研事业单位用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场 馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其它医疗 卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。 不包括已作其它用途的文物古迹用地
	A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地
B			商业服务业 设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	B1		商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等 用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等 用地
	B2		商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公 用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B29	其它商务用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
	B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、 射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业 网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业 网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气、充电站等用地
		B49	其它公用设施 营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其它公用设施营业网点用地
	B9		其它服务 设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其它服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1		一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W2		二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3		三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地，
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	S3		交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
	S4		交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道 等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9		其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的 用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油 气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、 转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河 渠用地
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放 修理等设施用地
U	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附 属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其它公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
		G2	防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
		G3	广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地

第六条：对于用地分类中未列入类别的项目，应由自然资源规划部门根据项目的性质和对周围环境的影响、基础设施条件等按程序具体核定。

第七条：国土空间规划过渡时期未明确的用地性质，可参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(自然资办发〔2020〕51 号)进行分类。

第八条：城市建设应按规划成片实施，一般应以街坊为单位，以规划道路为界限；规划用地调查蓝线原则上应划至用地周边的已按规划建成的城市道路边线（含绿线），或划至用地周边未建成的规划城市道路中心线。无单独建设条件或自然资源规划部门认为不适合单独建设的，必须按规划要求与周边用地进行整合。

第九条：建设用地未达到下表（2.3）规定的最小可建净用地面积的，原则上不能单独建设。

表 2.3 最小可建净用地面积表

序号	项目内容	建筑高度（米）	最小净用地面积（平方米）
1	低多层居住建筑	H≦27	1000
	低多层公共建筑	H≦24	2000
2	高层居住建筑	27＜H≦50	3000
		50＜H≦100	4000
	高层公共建筑	24＜H≦50	4000
		50＜H≦100	5000
3	超高层建筑	H＞100	8000

注：不规则用地的可建最小净用地面积，在符合上表规定的基础上，还应根据实际用地情况适当增加。

第十条：建设用地未达到上表（2.3）中规定的最小可建净用地面积，但有下列情况之一且不影响规划实施的，经自然资源规划部门核准后可以建设：

（1）按经批准的详细规划实施且对四周无影响的；

（2）邻接土地已经完成建设或已为既成道路、河道或其它类似情况，确实无法调整、合并的；

（3）受城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

第二节建设用地容量指标

第十一条：各类建筑基地密度、容积率控制指标如下：

表 2.4 居住建筑控制指标

容积率	建筑密度（%）（最大值）	绿地率（%）（最小值）
1.0～1.2	43	25
1.3～1.6	32	30
1.7～2.1	30	30
2.2～2.8	22	35
2.9～3.1	22	35

表 2.5非居住建筑基地密度、容积率控制指标

建设类型		建筑密度(%)		容积率	
		其他间距区	老城区	其他间距区	老城区
办公建筑类	单层、多层	≤45	≤50	≤2.5	≤3
	高层	≤35	≤40	≤5	≤6
商业建筑类	单层、多层	≤55	≤60	≤3.5	≤4
	高层	≤50	≤55	≤5.5	≤6.5
工业建筑类		≥40	≥40	≥1.5	/
仓储建筑类	单层	≤48	≤52	≤1.0	≤1.2
	多层	≤42	≤45	≤2.0	≤2.2

注：1、工业建筑类控制指标适用于新建工业项目，改建、扩建工业项目可参照执行。2、超高层建筑在满足日照、交通、消防和施工安全等要求的前提下，其建筑密度和容积率可以按照详细规划确定的指标执行。

第十二条：棚户区改造、保障性住房（廉租房、公租房）和城中村改造的住宅用地、住宅兼容商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地的规划控制指标按以下规定执行，棚户区改造总容积率≤3.0，保障性住房（廉租房、公租房）≤3.0，城中村改造≤2.5。

第十三条：对混合类型的建设用地，其建设容量控制指标应按不同类型分类执行，对难以分类执行的建设用地和综合楼用地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和其相应的建设容量控制指标换算成建设容量综合控制指标。

第十四条：工业用地原则上应在永州市各类产业园区布局，园区以外不宜布置工业用地。

第十五条：对建筑高度、容量有特殊要求的区域，如机场净空、气象、微波通道、危险品仓库等，应结合专业要求确定地块建设容量控制指标。

第十六条：对公共服务设施、市政基础设施配置不足，且确实无法解决的区域，应降低容积率以满足地区基本配套要求。

第十七条：原有建筑的建设容量控制指标已超出控规中规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建（含加层）；毗邻城市道路的建设用地内原有建筑的建设容量虽未超出规定值，但其扩建（含加层）工程由自然资源规划部门认定将对城市形象、空间和环境带来较大不利影响的亦不能进行建设。

第十八条：为优化功能布局、提升城市景观品质、完善周边配套，由同一建设单位开发的同一建设项目中相毗邻的2个或多个地块，在不影响公共利益、相邻地块权益的前提下，经专家评审论证、自然资源规划部门批准，相同性质的容积率指标可进行整体平衡，混合用地进行整体平衡时可将其中一类的容量整体转移。整体平衡时，计入容积率的建筑总面积（不同性质用地分别计算）、绿地总面积、建筑基底总面积应符合2个或多个出让合

同要求的总量。

第十九条：整体平衡项目的总平面图应整体一次性审批，项目建设时应先期或同步建设公共服务设施。平衡后各地块经济指标须满足国家规范标准及地方规定要求。特殊情况下无法满足上述要求的，经自然资源规划部门核准，按“一事一议”原则报市人民政府审定。整体平衡后对国土空间规划一张图实行动态维护。

第二十条：经自然资源规划部门批准，商住混合用地在总建设容量不变的前提下，可适当降低住宅建筑比例而提高商业建筑比例，但增加的商业建筑的计容建筑面积最大不得超过总计容建筑面积的5%，同步修改土地出让合同。

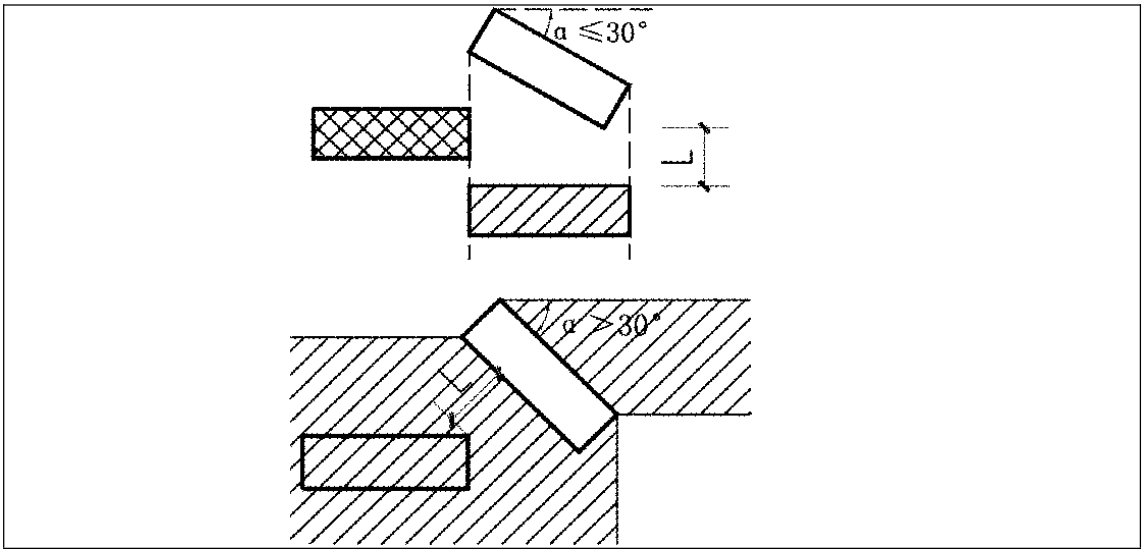
第三章建筑工程

第一节　建筑间距

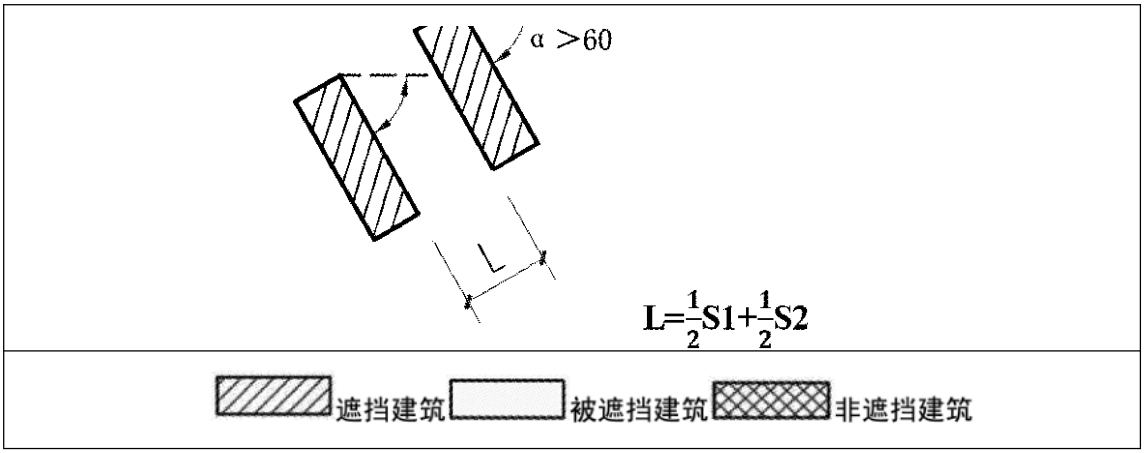
第二十一条：建筑间距应符合国家及地方规范规定中的日照、消防、卫生、环保、工程管线、建筑保护和空间环境等方面要求，并符合本规定，但与临时建筑、违法建筑、待改造地段的低层个人住宅的间距不适用本规定。

第二十二条：依据永州市的历史沿革、建设情况和城市形态等因素，本规定中的建筑间距按老城区和其它间距区两个区域进行控制。

第二十三条：本规定中的遮挡建筑，系指与方位角≦30°的建筑相邻布置的正南向范围内的建筑（含该建筑的部分或全部），或与方位角＞30°建筑的长边方向（当短边总长度＞18 米时亦视作长边，短边长度计算方法同表 3 中注 2）相邻布置的东向、南向、西向建筑；当相邻布置的两栋建筑方位角都＞60°时，该两栋建筑均视作遮挡建筑，其最小间距按由两栋建筑的性质确定的各自间距的一半之和进行控制。



注：阴影范围内的建筑为遮挡建筑。



注：S1 为上图其中一栋建筑依据其性质确定的平行布置时的最小间距值；S2 为另一栋建筑依据其性质确定的平行布置时的最小间距值。

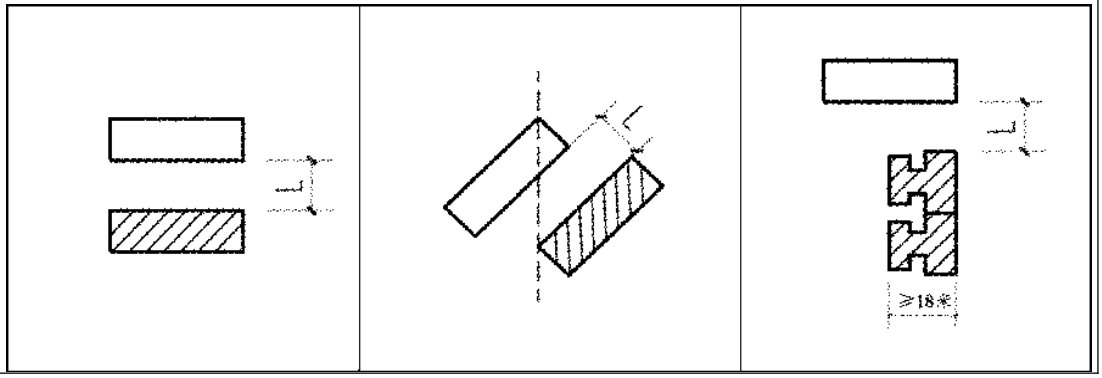
第二十四条：建筑最小间距计算与建筑的方位角无关，亦不考虑地形高差因素。

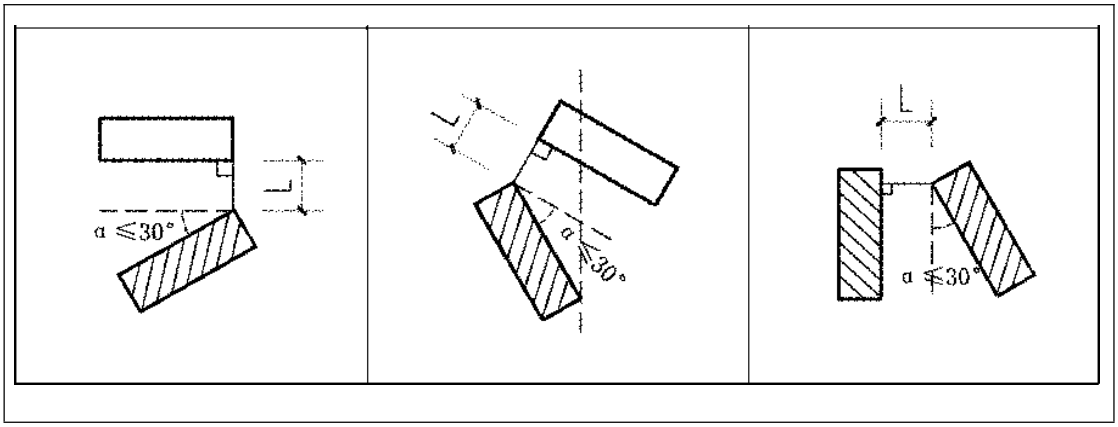
第二十五条：居住建筑（含公寓）之间的最小间距应符合以下规定：

表 3.1 居住建筑平行布置时最小间距表

建筑高度 最小间距 间距类区	老城区	其它间距区
低、多层	≧1.1H；且≧9 米	≧1.2H；且≧10 米
高层≦50 米	22+0.2H，且≧29.7 米	24+0.2H；且≧32.4 米
50 米<高层≦100 米	27+0.1H	29+0.1H
高层＞100 米	32+0.05H	34+0.05H

图示（注：L 为最小间距）





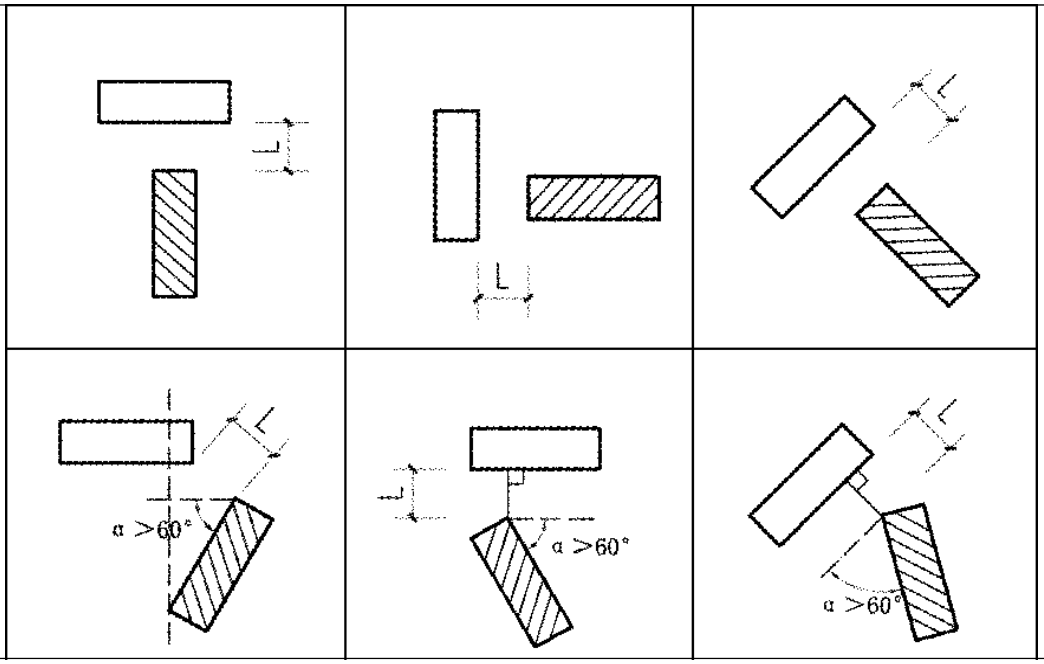
注：1.H 为遮挡建筑的高度；

2.建筑物相邻布置其夹角≦30° 时视作平行布置；

3.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.2 居住建筑垂直布置时最小间距表

间距类区 最小间距 建筑高度	老城区	其它间距区
低、多层	≧0.7H；且≧9 米	≧0.7H；且≧10 米
高层≦50 米	0.7×(22+0.2H)	0.7×(24+0.2H)
50 米＜高层≦100 米	0.7×(27+0.1H)	0.7×29+0.1H)
高层＞100 米	0.7×(32+0.05H)	0.7×(34+0.05H)
图示（注：L 为最小间距）		



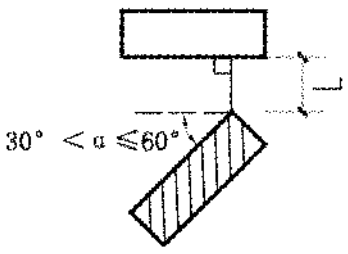
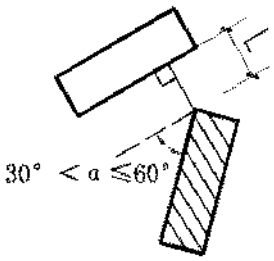
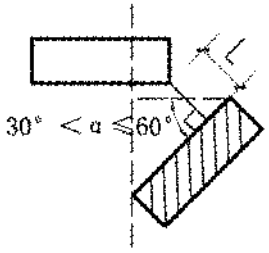
注：1.H 为遮挡建筑的高度；

2.与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度＞18 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的居住建筑控制；

3.建筑物相邻布置夹角＞60°时视作垂直布置；

4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

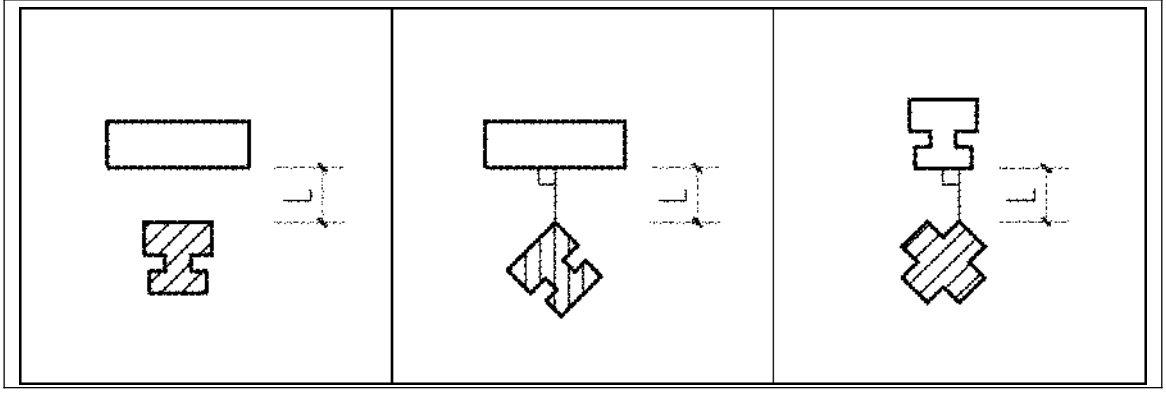
表 3.3 居住建筑夹角为 30°＜a＜60°时最小间距表

夹角	间距类区 最小间距 建筑高度	老城区	其它间距区
30°＜a＜45°	低、多层	≧0.9H,且≧9 米	≧0.9H,且≧10 米
	高层≦50 米	0.9×(22+0.2H)	0.9×(24+0.2H)
	50 米<高层≦100 米	0.9×(27+0.1H)	0.9×(29+0.1H)
	高层＞100 米	0.9×(32+0.05H)	0.9×(34+0.05H)
45°＜a＜60°	低、多层	≧0.8H,且≧9 米	>0.8H,且≧10 米
	高层≦50 米	0.8×(22+0.2H)	0.8×(24+0.2H)
	50 米<高层≦100 米	0.8×(27+0.1H)	0.8×(29+0.1H)
	高层＞100 米	0.8×(32+0.05H)	0.8×(34+0.05H)
图示（注：L 为最小间距）			
			

注：1.表中 a 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；

2. H 为遮挡建筑的高度。

表 3.4 塔式住宅与居住建筑相邻布置最小间距表

间距类区 最小间距 建筑高度	老城区	其它间距区
低、多层	≧0.9H；且≧9 米	≧0.9H；且≧10 米
高层≦50 米	0.9×（22+0.2H）	0.9×(24+0.2H)
50 米<高层≦100 米	0.9×(27+0.1H)	0.9×(29+0.1H)
高层＞100 米	0.9×(32+0.05H)	0.9×(34+0.05H)
图示（注：L 为最小间距）		
		

注：1.H 为遮挡建筑的高度；

2.塔式住宅是指以电梯和疏散楼梯为核心紧密布置的单个单元多户住户的住宅（通过设置各种连廊、空中花园及内天井等方式松散联系户型的住宅不视 作塔式住宅），一般其主要朝向建筑长度与次要朝向建筑长度之比小于 2；

3.塔式住宅最小间距计算不考虑与相邻建筑之间的夹角因素。

表 3.5 住宅建筑山墙相对时山墙间距表

遮挡建筑类型 / 最小间距 / 被遮挡建筑类型	多、低层	高层＜50 米	50 米≦高层＜100 米	高层≧100 米
低、多层	≧7 米	≧10 米	≧10 米	≧15 米
高层≦50 米	≧10 米	≧14 米	≧14 米	≧15 米
50 米＜高层≦100 米	≧10 米	≧14 米	≧14 米	≧15 米
高层＞100 米	≧15 米	≧15 米	≧15 米	≧20 米

注：1.住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙；

2.若住宅建筑山墙宽度＞18 米（计算方法同表 2 中注 2），则当建筑物方位角≦30°时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距按本表确定，当方位角＞30°时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距则按第 3.1.5 条中其它的最小间距表控制间距；山墙宽度≦18 米时则不受此限制。

（一）多层居住建筑山墙相对时任何一面山墙上有居室窗户的，其与相邻居住建筑的山墙间距应在表 3.5 数值的基础上增加 2 米，其中居室系指起居室（厅）和卧室（含书房等）。

（二）居住建筑底部有非居住用房的，仍按居住建筑的要求控制间距。

第二十六条：非居住建筑之间的间距应符合下列规定：

表 3.6 非居住建筑平行布置时最小间距表

建筑高度 最小间距 间距类区	老城区	其它间距区
低、多层	≧1.0H，且≧10 米	≧1.1H，且≧12 米
高层≦50 米	0.8×(22+0.2H)，且≧24 米	0.8×(24+0.2H)且≧26.4 米
50 米＜高层≦100 米	0.8×(27+0.1H)	0.8×(29+0.1H)
高层＞100 米	0.8×(32+0.05H)	0.8×(34+0.05H)

注：1.H 为遮挡建筑的高度；

2.建筑物相邻布置夹角≦30°时视作平行布置；

3.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.7 非居住建筑垂直布置时最小间距表

建筑高度 最小间距 间距类区	老城区	其它间距区
低、多层	≧0.6H；且≧10 米	≧0.6H；且≧12 米
高层≦50 米	0.6×(22+0.2H)且≧15 米	0.6×(24+0.2H)且≧18 米
50 米＜高层≦100 米	0.6×(27+0.1H)	0.6×(29+0.1H)
高层＞100 米	0.6×(32+0.05H)	0.6×(34+0.05H)

注：1.H 为遮挡建筑的高度；

2.与非居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度＞18 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的非居住建筑控制；

3.建筑物相邻布置夹角＞60°时视作垂直布置；

4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距；

表3.8非居住建筑夹角为30°＜a＜60°时最小间距表

建筑高度 最小间距 间距类区	老城区	其它间距区
低、多层	≧0.7H；且≧10 米	≧0.7H；且≧12 米
高层≦50 米	0.7×(22+0.2H)且≧18 米	0.7×(24+0.2H)且≧20 米
50 米＜高层≦100 米	0.7×(27+0.1H)	0.7×(29+0.1H)
高层＞100 米	0.7×(32+0.05H)	0.7×(34+0.05H)

注：1.表中a指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；2.H为遮挡建筑的高度。

表3.9非住宅建筑山墙相对时山墙间距表

遮挡建筑类型 最小间距 被遮挡建筑类型	多、低层	高层<50 米	50 米≦高层<100 米	高层≧100 米
低、多层	≧7 米	≧10 米	≧10 米	≧15 米
高层≦50 米	≧10 米	≧15 米	≧15 米	≧20 米
50 米<高层≦100 米	≧10 米	≧15 米	≧20 米	≧20 米
高层＞100 米	≧15 米	≧20 米	≧20 米	≧25 米

注：1.建筑物的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙；

2.若非住宅建筑山墙宽度＞18米（计算方法同表2中注2），则当建筑物 方位角≦30°时，非住宅建筑与相邻非住宅建筑的山墙间距按本表确定，当方位角＞30°时，非住宅建筑与相邻非住宅建筑的山墙间距则第（八）条中其它的最小间距表控制间距；山墙宽度≦18米时则不受此限制。

第二十七条：非居住建筑与居住建筑相邻布置时，其建筑最

小间 距按居住建筑控制，即按本规定第（五）条执行（符合（十三）条情 况的按该条执行）。

第二十八条：非住宅建筑与住宅建筑相邻布置时的山墙间距应按照表 9 的规定控制。

第二十九条：当遮挡建筑为高层建筑，被遮挡建筑为无日照标准要求的低多层非居住建筑（含非民用建筑）时，其最小间距应≧1.1H，且≧12 米（H 为低多层非居住建筑高度）。

第三十条：非民用建筑的间距应符合以下规定：

（一）工业地产项目建筑（含低多层工业地产项目建筑）之间的建筑间距，应按照非居住建筑最小间距表进行控制。

（2）高层非民用建筑之间的建筑间距，应按照非居住建筑最小间距表进行控制。

（3）低多层非民用建筑之间的建筑间距，在满足消防、交通、环保和工艺等方面及国家相关规范要求的基础上，应符合以下规定：

表 3.10 低多层非民用建筑最小间距表

建筑相互关系 最小间距 间距类区	老城区	其它间距区
建筑平行布置时	≧0.7H；且≧7 米	≧0.7H；且≧7 米
建筑夹角为 30°＜a≦60°时	≧0.6H；且≧7 米	＞0.6H；且≧7 米
建筑垂直布置时	≧0.5H；且≧7 米	≧0.5H；且≧7 米

注：1.表中H为遮挡建筑的高度；a指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；

2.建筑物相邻布置夹角≦30°时视作平行布置，夹角＞60°时视作垂直布置；

3.与相邻非民用建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度＞18米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的非民用建筑控制；

4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

（4）非民用建筑之间的山墙间距均按照非住宅建筑山墙相对时的山墙间距表（9）进行控制。

（5）民用建筑与非民用建筑相邻布置时，应依据被遮挡建筑物的性质按本规定中相应的最小间距表计算间距。

（6）非民用建筑及其他有特殊要求的民用非居住建筑之间的建筑间距在符合本规定的同时，应当满足消防、环保和工艺等方面及国家相关规范的要求。

第三十一条：除本规定中另有要求者外，其他高度＞5.0米的构筑 物与相邻建筑之间的建筑间距，在满足消防、日照、安全和工艺等方 面及国家相关规范要求的同时，应按民用非居住建筑最小间距表和住 宅建筑山墙间距表进行控制，高度≦5.0米的构筑物与相邻建筑之间 的建筑间距应满足消防、日照、安全等国家相关规范要求。

第三十二条：永州历史街区、历史地段等特定区域的建筑间距要求由自然资源规划部门另行核定。

第三十三条：在永州老城区范围内进行建设，建筑物的最小间距按本规定执行确有困难时，在满足消防、交通、日照、安全

和环保等方面及国家相关规范要求的前提下，经专家审查会通过后，报自然资源规划部门核准，可在本规定的最小间距基础上适当折减，但其最大减幅不能超过 10%。

第二节建筑日照

第三十四条：日照标准原则是根据建筑物的使用性质，在规定的日照标准日（大寒日或冬至日）的有效时间范围内，以建筑底层外墙窗台面（按室内地坪以上 0.9 米高计算）的位置为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

第三十五条：用于建筑日照分析的软件必须经过软件产品质量检测单位的测试，并应通过国家级检测机构的检测。

第三十六条：日照分析对象：

（一） 住宅建筑。

（二）有日照要求的非住宅建筑，包括中、小学校的普通教室，幼儿园、托儿所的活动室及寝室，医院病房楼的病房，休（疗）养院的寝室等。

第三十七条：日照分析标准：

（一）住宅建筑（指套型住宅，下同）中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于 2 小时，其中居室系指客厅和卧室（含书房等）。

（2）复式住宅（含跃层式住宅）、城乡个人住宅（含独栋住宅、联排住宅、低多层安置房等，待改造地段的低层个人住宅除外）每套至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于 2 小时。

（3）在日照分析范围内应参与日照分析的建筑，当其本身原已不满足日照标准时，按不低于该建筑原有日照时间进行控制。

（4）老城区内的拟建住宅自身日照标准可酌情降低，但不

应低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准。

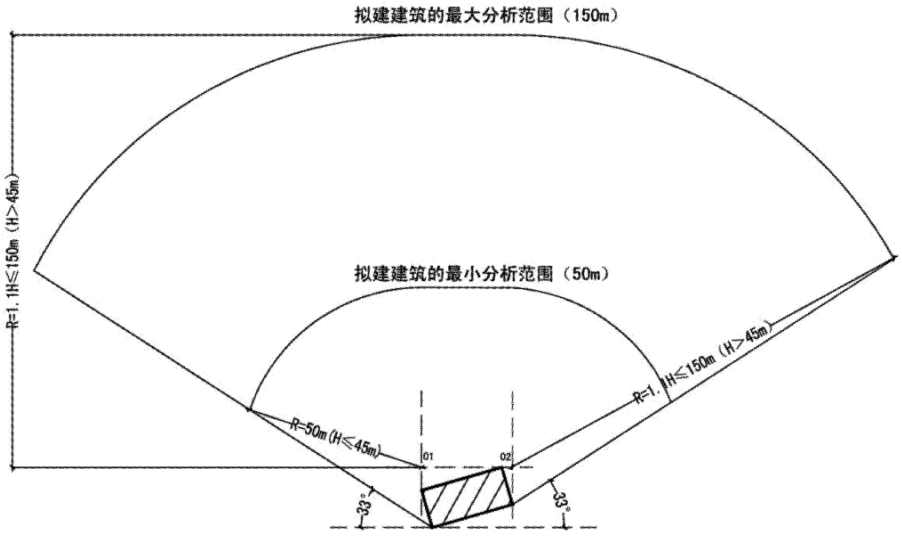
（5）本规定中未涉及的其它有日照要求的建筑日照分析标准应参照国家标准执行。

有日照要求的项目需编制出具真实可靠的日照影响分析报告。

第三十八条：日照分析范围的确定：

（一）建设项目进行日照分析时，应根据报自然资源规划部门审查的修建性详细规划或总平面图确定日照分析范围，在划定日照分析范围时，应将其遮挡分析范围、被遮挡分析范围分开划定。

（2）当拟建高层建筑 H≦45 米时，其遮挡分析范围为半径为 50 米作出的近似扇形区域；当拟建高层建筑 H＞45 米时，其遮挡分析范围为其高度的 1.1 倍且最大不超过半径 150 米的近似扇形区域（如下图所示）。

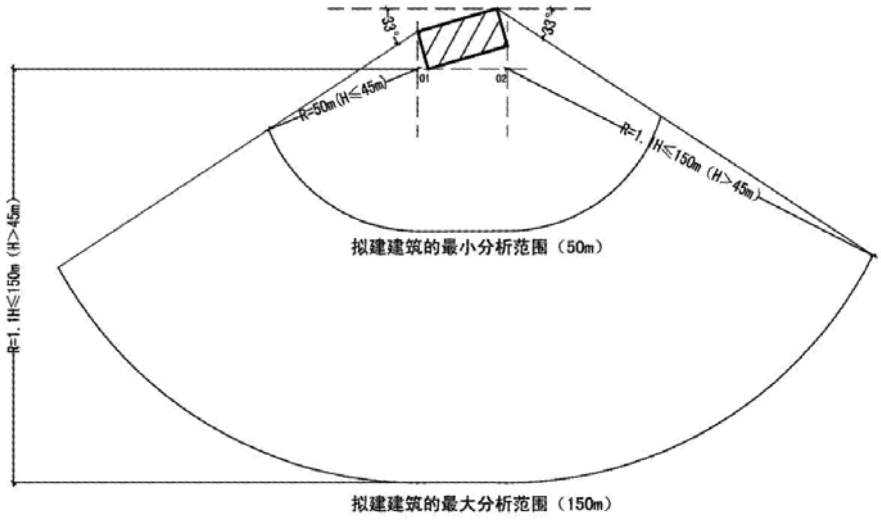


拟建建筑的遮挡分析范围

（3）建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建 筑

遮挡分析范围的集合。

（4）建设项目自身需满足建筑日照要求的，其被遮挡分析范围的确定按以上原则进行反向设置(如下图所示)。



拟建建筑的被遮挡分析范围

第三十九条：日照分析基本原则：

（1）拟建高层建筑原则上不得将相邻已建、在建和拟建有日照要求的建筑的日照降低到其日照标准以下或恶化已低于日照标准的建筑的日照。

（2）在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建的有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑纳入日照分析范围，其中，已建的多层建筑和已建、在建及拟建的高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

（3）在建筑被遮挡分析范围内，高层建筑均应作为遮挡建筑进行日照叠加分析，而多、低层建筑不作遮挡建筑参与日照分

析。

（4）建筑物的主体部分与日照分析范围线相交，应整栋建筑参与日照计算，已建、在建和拟建高层建筑的主楼和裙房均应参与日照计算。

（5）日照计算仅考虑日照分析范围线内的建筑叠加影响，当拟建高层建筑自身无日照要求时，考虑其对周边建筑的日照影响，只需划其遮挡分析范围。

（6）日照分析范围线内有日照要求的低、多层建筑，其遮挡建筑需结合相邻高层建筑的遮挡分析范围来确定。

（7）对拟建建设用地红线外邻近的尚未建设的居住用地进行日照影响模拟分析时，需生成 2 小时等照时线，并标明等照时线最外端与拟建项目用地红线的距离及等照时线影响宽度。

（8）对现状建筑进行日照分析，建筑使用性质及形态以自然资源规划部门批准的为准。

第四十条：新建高层建筑应保证其日照分析范围内被遮挡建筑的日照要求。对确有困难的老城区内的建设项目，经自然资源规划部门核准，专家审查会通过后，可采用建设方与受影响的住户签署协议进行补偿的方式处理。

第四十一条：下列情形可不做日照分析，但建设单位对此产生的相 关问题须作出承诺，且负责协调处理：

（1）新建建筑周边为待改造地段的低层个人住宅，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响。

（2）无法采取改正措施又尚未拆除，且未补办规划许可手续的违法建筑，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响，但仍需作为遮挡建筑参与日照分析。

（3）已由行政执法部门作出拆除决定的建筑，不考虑其日照要求及对外影响。

第三节 建筑离界与退让

第四十二条：沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑物，其离界距离除必须符合消防、防汛、环保、交通安全、市政设施和空间环境等方面及相关专业规范规定的要求外，应同时符合本规定，当用地边界有建构筑物或障碍设施等使得离界距离小于消防间距时，须按防火规范的规定控制。

第四十三条：沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑物，其离界（离用地红线，下同）距离按以下规定控制：

（1）各类建筑物的离界距离，按其自身建筑性质确定的最小间距（见第七条）的一半进行控制，且不得小于下表（3.11）的最小距离：

表 3.11 建筑最小离界（用地红线）控制表

间距类区	朝向	建筑类型	居住建筑	非居住建筑
		建筑高度 退让距离	最小离界距离（米）	最小离界距离（米）
老城区	主要朝向	低、多层	6	6
		高层	15	15
		超高层	15	20
	次要朝向	低、多层	3	按消防间距控制且≧3
		高层	6.5	9
		超高层	9	12
其他间距区	主要朝向	低、多层	7	7
		高层	15	15
		超高层	15	20
	次要朝向	低、多层	3.5	按消防间距控制且≧3.5
		高层	7.5	12
		超高层	10	15

注：1.建筑物的离界距离均按建筑物与用地边界（用地红线）的最近点计算；

2.符合本规定中地下室、半地下室要求其临用地红线一侧的建筑顶板标高高出该侧室外地坪标高＞1.5 米者按本表次要朝向控制离界距离，且满足消防、日照和间距要求。

（2）建设用地界外有邻近建筑的除须符合第（1）点离界距离的规定外，新建建筑应同时符合本规定中其它有关建筑间距的要求。

（3）地下建筑物的离界距离应大于其埋深的 30%，且应≥3 米；地埋式垃圾站的离界距离应≥5 米。如若自然资源规划部门要求项目与邻近地块地下建筑物连通时则按其要求控制离界距离。

（4）某些毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观、土地利用以及其他类似情况，在满足消防、交通及建筑功能等要求的前提下，经自然资源规划部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

（5）建设用地界线（用地红线）为非规则线型或与建筑长轴方向不平行时，其离界距离按建筑物与界线的最近点进行控制；当因用地红线折点等原因产生多个最近点时，则南北向离界距离按主要朝向控制，东西向按次要朝向控制。

（6）构筑物的离界距离按构筑物的高度参照相应高度的非居住建筑次要朝向的离界距离要求执行。

（7）毗邻用地建设，如相邻方已有永久建筑物，且其离界距离不足，新建建筑在符合日照规定要求和自身离界距离的前提

下，其间的建筑间距在执行本规定确有困难时，经自然资源规划部门批准，可按相邻建筑不足的离界距离的一半减少其间的建筑间距。

（8）教学楼、病房、幼儿园、老年公寓等建筑的离界因自身要求应增加的距离须留在其自身用地红线范围内。

（9）加油加气站、危险品库、油库、液化气瓶库及其它有安全防护距离要求的建筑物、构筑物，其安全防护距离应留在其自身用地红线范围内。

第四十四条：永州历史街区、历史地段等特定区域的建筑离界距离由自然资源规划部门另行核定。

第四十五条：沿城市道路或其它城市基础设施两侧新建、改建和扩建的建筑物退让城市道路红线或其它城市基础设施的距离按下表（3.12）控制，且应符合本规定的其它相关要求：

表 3.12 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表（单位：米）

类 别		老城区				其它区			
		低多层	高层≦50	50＜H≦100	H＞100	低多层	高层≦50	50<H≦100	H＞100
城市一般道路	W＜26	6	10	12	15	8	12	15	18
	26≤W＜46	8	12	15	18	8	12	15	18
	W≥46	8	12	15	18	10	15	18	20
蓝线		10	15			15	20		
绿线		5	6	8	10	6	8	10	12
城市特殊道路	高架路	20 （无辅道时）				25 （无辅道时）			
	立交桥	20				25			
铁路	高速铁路	30 （至最外侧轨道外边线距离，下同）							
	铁路干线	20							
	铁路支线	15							

类 别		老城区				其它区			
		低多层	高层≦50	50＜H≦100	H＞100	低多层	高层≦50	50<H≦100	H＞100
	铁路专线	15							
公路	国道、快速公路	50							
	省道、主要公略	20							
	次要公路	10							
架空电力线路	10KV	5 （至导线边线延伸距离，下同）							
	35-110KV	10							
	220KV	15							
	500KV 以上	20							

注：1.H 指建筑高度；W 指道路宽度；退让距离按至建（构）筑物外墙轴线计算。

2.当建筑物的道路退让与用地离界距离重叠时，按退让城市道路的距离和与城市道路中心线的离界距离较大者进行控制；当退让道路与上表其它退让距离重叠时，按退让距离较大者进行控制。

3.高层建筑退让城市道路红线是指主楼部分的退让，其裙房为低多层建筑时按低多层建筑退让。

4.建筑物高出要求退让侧室外地坪标高的地下室按本表进行退让。

5.沿穿越村镇、城镇的公路两侧兴建建筑工程，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑物退让公路规划红线的距离不得小于 10 米。

6.建筑高度超过 300 米的超高层建筑应在上表 H＞100 米数据的基础上增加 10 米的退让距离。

7.特殊困难地段的建筑退让应满足《铁路安全管理条例》的相关要求。

第四十六条：临城市道路或绿线布置的低、多层商业建筑（含商业铺面、高层建筑的裙房或底层商业部分），退让城市道路或绿线的距离应在上表 3.12 的基础上增加 4 米。

第四十七条：临城市道路或绿线布置的大型城市综合体（建

筑面积＞100000 平方米）、大型商业建筑（建筑面积＞20000 平方米）、人流集中的大型公共建筑（含影剧院、体育场馆、车站、医院、博览建筑或建筑面积＞20000 平方米的星级酒店、行政办公楼）等和其他自然资源规划部门认为有必要的建设项目，退让城市道路或绿线的距离应在上表 3.4.1 的基础上增加 5 米。

第四十八条：临两条路幅宽度均≥36 米城市道路交叉口及绿线布置的商业建筑和高层建筑，其退让城市道路交叉口及绿线的距离应在上表 3.12 的基础上增加 5 米（自城市道路缘石转弯曲线切点算起）。

第四十九条：建筑物自身的功能性建筑空间和设施(如阳台、空中花园、有柱雨棚、自动扶梯、观光电梯等）的退让距离应符合表 3.12 的规定。

第五十条：建筑物的基础、台阶、无柱雨棚、管线等及其它附属设施退让城市道路或绿线的距离应≧1.5 米;地下建筑物(含下沉式广场）退让城市道路或绿线的距离应大于其埋深的 30%,且应≧3 米。

第五十一条：一般建设项目的传达室、门卫室、大门、进出闸口等退让城市道路的距离应≥6 米，退让绿线的距离应≥5 米；各类垃圾站、中学和小学的校门退让城市道路红线的距离应≥10 米，退让绿线的距离应 25 米；围墙退让城市道路红线、绿线的距离应≥1.5 米。

第五十二条：构筑物的退让距离按构筑物的高度参照相应高度建筑的退让距离要求执行。

第五十三条：沿城市道路或绿线外布置的货运车辆装卸泊位

边线应按退让城市道路或绿线≧3 米设置，当无法满足退让要求时，应设于建筑物内部。

第五十四条：永州历史街区、历史地段等特定区域的建筑退让要求由自然资源规划部门另行核定。

第四节 建筑设计的相关规定

第五十五条：在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制用地范围内新建、改建、扩建建筑物，其控制线应符合有关保护规定，经永州市历史文化名城保护委员会办公室核准，按已批准的详细规划执行。尚无详细规划的，应先编制详细规划，经批准后实施。

第五十六条：建筑物的高度除必须符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、控制性详细规划、日照、建筑间距、消防等方面的要求外，应同时符合下列规定：

（1）文物保护单位、地面卫星接收站、飞机场、气象台、电台和其它无线电通讯（含微波通讯）设施周边区域或通廊的限高要求。

（2）城市规划已确定的其它城市视线走廊和景观区域的控高要求。

（3）在历史建筑保护单位周边的控高要求。

第五十七条：各类居住建筑和高度为 50 米以下的非居住高层建筑的面宽原则上不得超过 70 米，高度为 50 米以上的非居住高层建筑面宽原则上不得超过 60 米；确因功能、造型等原因超过规定面宽的建筑物经自然资源规划部门核准、专家审查会通过后可另行确定其面宽。

第五十八条：住宅建筑一般应以南北向为主要朝向，居室朝向不宜超出南偏东 40°至南偏西 30°的范围。

第五十九条：成片、成组的多、低层居住建筑宜采用全坡屋顶，不得为减少间距而采用北向退台方式。

第六十条：住宅建筑任意一个方向外墙突出的阳台或出挑宽度超过0.6米的飘窗，其累计长度在该向主体外墙长度60%以内时，按主体外墙计算间距和离界距离，否则按外凸的阳台或飘窗外沿计算间距与离界距离。

第六十一条：位于重要地段和临路幅宽度≥36米的城市道路布置的居住建筑，阳台设计应尽可能规整和简洁，外形设计宜采用公建外立面造型的处理手法，对阳台进行玻璃窗封闭处理。

第六十二条：有关商业建筑设计的规定：

（1）商住混合用地内临城市道路设置的商业建筑（含裙房和主体建筑下部设置的商业建筑）总长度不应超过其用地临该条城市道路边线总长度的50%（不同方向单独计算）；当临街仅布置1栋主体建筑且其下部设置的临街商业建筑不超出主体建筑正投影范围时，其长度可大于上述规定值；当建设用地临2条以上城市道路且商业建筑全部集中设置在最窄的一条城市道路一侧时，商业建筑临街长度不受比例限制；与道路不平行布置的商业建筑，建筑长度按其在道路边线上的投影长度进行计算。另行批准的城市级大型商业步行街可不受上述条件限制。

商业、商住及居住用地内，在满足商业面积比例的前提下，下列情况可不受商业建筑临街长度限制：

①商住用地和居住用地内集中独立布置的不少于2层的商业内街，内街宽度≧9米，且满足消防要求。

②商业用地内用途为零售批发及购物中心的大型商业建筑满足长边退让城市道路≧20 米（或绿线≧15 米），其他方向退让城市道路或绿线≧15 米。

③居住用地原始地形高于城市道路标高，高差相差≧3 米时，利用地形高差设置的独立商业建筑全部集中在有高差的道路一侧。

（2）新出让的居住用地内配套的商业服务性建筑不得超过总计容建筑面积的 5%（另有政策规定的项目按相关文件执行），且原则上应集中设置；若其在临城市道路住宅建筑底层配置的，该部分配套商业建筑最多仅一个方向可超出其主体建筑正投影范围，上述所有配套商业建筑临城市道路的长度不应超过用地临该条城市道路边线总长度的 50%,且≦70 米。大型居住项目配套的商业服务性建筑可按城市道路分割的地块分别集中独立设置并符合上述规定。

（3）临城市道路布置的商业铺面，其单栋建筑长度应≦70 米，且须在主体建筑（包括裙房）正投影范围内设置宽度≥3 米、层高≥3.6 米的骑楼，并应配建为其服务的相对独立的停车场（库）。

第六十三条：工业地产项目建筑设计的规定：

（1）工业地产项目配套的倒班宿舍、展示、运动、休闲、食堂等建筑的用地面积不得超过总净用地面积的 7%,配套设施的建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%。

（2）项目用地内不得建设与用地性质不符的商业、宾馆、招待所、专家楼、公寓、会所等建筑。

（3）工业地产项目的建筑间距、离界距离、退让距离、建筑面宽、建筑层高、高层建筑电梯设置数量、道路出入口等各类要求均按照非居住建筑的相关规定执行。

（4）临城市道路布置的建筑除厂区大门、建筑主入口和必需的消防疏散通道外，不得再开设其它任何通向城市道路的大门或出入口，临城市道路严禁布置各类商业铺面或商业建筑。

（5）项目用地内单体建筑面积小于5000平方米的独栋建筑的总建筑面积不得超过项目计容总建筑面积的30%。

（6）工业地产项目内的建筑按正投影面积的1/2计算建筑面积的部分（如阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积不应超过同层建筑面积的2%。

（7）厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

第六十四条：其他工业项目、仓储建筑设计的规定：

（1）工业用地内只能建设从事生产用的厂房类建筑，其配套的办公、研发、展销、倒班宿舍、运动、休闲、食堂、小卖部等建筑的用地面积和建筑面积均不得超过总净用地面积和计容总建筑面积的7%。

工业园区内的工业项目，经市政府批准的，其办公、生活等配套设施的用地面积和建筑面积均不得超过总净用地面积和计容总建筑面积的10%。

工业用地内不得建设与生产无关的总部经济、商业、宾馆、招待所、专家楼、公寓、会所等建筑。

（2）物流仓储用地内只能建设用于物资储备、中转和配送等用途的仓库建筑，其配套的办公、调度、值班宿舍、食堂等建筑的用地面积和建筑面积均不得超过总净用地面积和计容总建筑面积的7%。

（3）临城市道路布置的工业、仓储项目和建筑除厂、库区大门和必需的消防疏散通道外，不得再开设其它任何通向城市道路的大门或出入口，其退让距离内应布置成绿化带与城市道路进行隔离并由建设单位同步实施。

（4）厂、库区内道路应进行分级设置，货运车道的宽度和转弯半径等数值需符合货运车辆的行驶要求。

（5）厂房（单层厂房除外）和其他与生产相关类建筑的单栋建筑面积应＞5000平方米；如采用单元组合式厂房形式，当独个单元建筑面积＜5000平方米时，须用功能房间和走道与其它单元每层相连。

（6）厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

（7）工业、仓储建筑不得设置阳台、飘窗。

第六十五条：建筑色彩应符合《永州市中心城区城市色彩专项规划》及相关规定要求，整体风格应与周边建筑、环境相协调。户外广告应符合永州市户外广告详细规划及有关规定要求，并按《永州市户外广告管理办法》要求另行报审。

第六十六条：严禁设置各种突出窗外的防盗网；空调外机应统一设置空调搁板并隐蔽处理，位置应便于安装、检修和空调正

常使用，冷凝水必须有组织排放，临街室外机设置高度须高于地面 3 米；装修的任何构件（含广告、招牌、挑廊、踏步等）均不得逾越建筑退让线；临街商业铺面严禁采用封闭式卷闸门。

第五节 规划指标计算的相关规定

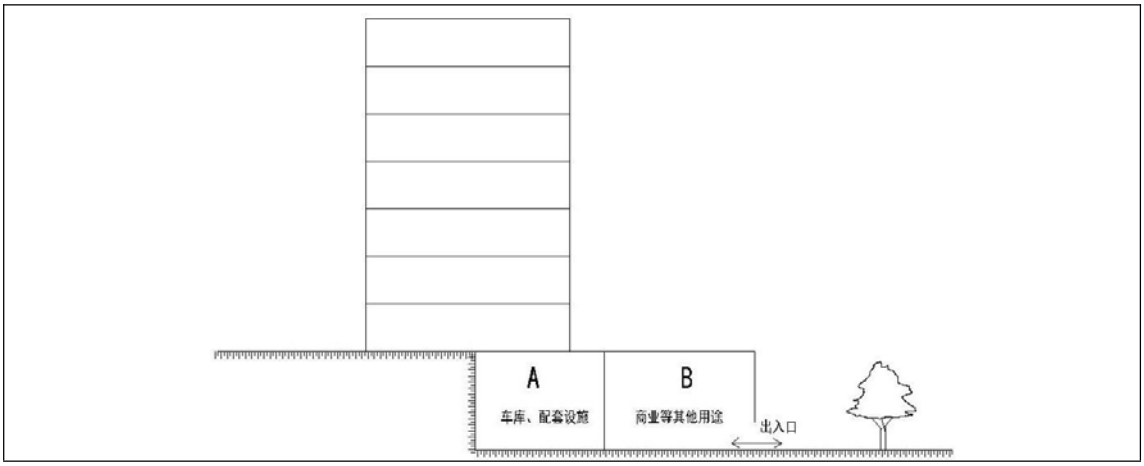
第六十七条：地下室

（1）建设项目规划设计应结合自然地形，与城市道路标高合理衔接。以不合理堆土形成掩埋的建筑，不视为地下室。

（2）地下室不计算建筑密度，其作为车库、设备、交通等配套设施用房用途，其建筑面积不计容积率；若作为其他功能使用的，其建筑面积应计容积率。

（3）不符合上述第（1）条要求但利用地形高差等原因形成的非全掩埋地下室（无墙体分隔），作为车库、设备、交通等配套设施用房用途且无水平通道与室外连通，其建筑面积不计容积率及建筑密度。若作为其他功能使用的，其建筑积应计容积率，并按其外轮廓计算建筑基底面积。

（4）不符合上述第（1）条要求但利用地形高差等原因形成的非全掩埋地下室（有墙体分隔），完全分隔 A、B 两部分，若 A 部分功能为车库、设备、交通等配套设施用房用途，则该部分的建筑面积不计容积率及建筑密度；B 部分作为商业或其他用途，其建筑面积应计入容积率，并按其外轮廓计入建筑基底面积。



上述情况中的建筑密度计算均不包含上部塔楼部分，如该部分投影与上部塔楼重合，则按该建筑物的最大投影面积计算建筑密度。

第六十八条：架空层

建筑底层层高≧3.6 米的共享架空开放空间（包括利用地形高差设置的塔楼底层架空开放空间、必须配置的残疾人坡道等设施）按其顶板水平投影计算建筑面积，不计算容积率。

第六十九条：建设项目在满足本规定第一百三十九条要求，另行在地面以上建设的立体停车库（含机械式停车库）、室内集中式停车库和停车场上盖夹层停车库，在有相应工程措施确保其不能改做其他用途时，可不计算容积率，建筑面积和建筑密度则须按国家与地方相关规范规定进行计算。

第七十条：建筑物顶部

（1）建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间层（标准层）投影面积 1/8 的楼梯间、电梯机房等辅助用房计入建筑面积，不计入容积率指标，超过 1/8 时则超出部分须计算建筑面积和容积率（包含无围护结构有永久性顶盖计算 1/2 面积的部分）。

（2）建筑物顶部有围护结构且其建筑面积不超过建筑物中间层（标准层）建筑面积 1/4 的楼梯间、电梯机房等辅助用房不计入建筑层数与建筑高度，超过 1/4 则需计入建筑层数与建筑高度。

（3）形成不可通达的，且与屋顶相接的外墙高度不大于 1.2

米、斜面坡度不大于30°的坡屋顶（含其他斜面结构）可不计算建筑面积。其余形式的坡屋顶均应计算建筑面积，结构净高在2.1米及其以上的部位计算全面积,结构净高在1.2米以上至2.1米以下的部位计算1/2面积，结构净高在1.2米以下的部位不计算建筑面积。

第七十一条：设备层、管道层、避难层、结构转换层

对于建筑物内为整栋建筑服务的的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在2.2米及以上的，应计算全面积；结构层高在2.2米以下的，应计算1/2面积。设备层的设备区域、管道层的管道区域、避难层的避难区域、结构转换层的转换区域的建筑面积不参与容积率计算，用作为其它用途（如楼梯间、电梯井、其他功能用房等）的则须计算容积率。

第七十二条：保温层

建筑物的外墙外保温层，应按其保温层的水平截面积计算建筑面积，不计算容积率和建筑密度，有外墙外保温层者须提供保温层的结构详图。

第七十四条：阳台、共享空中花园

（1）在主体结构内的阳台，按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应满足至少两面为栏杆、栏板等设施，按其结构外围水平投影面积计算1/2面积。

（2）空中花园、观景平台、套内花园等其他形式的花园，参照阳台计算规则。

（3)居住建筑按正投影面积的1/2计算建筑面积的部分(如

阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积之和不应超过该户套内房间建筑面积的 10%,超过 10%的，超出部分按正投影面积计算建筑面积和容积率。其中套内房间建筑面积为入户门内不含计算 1/2 建筑面积部分的各建筑面积之和。

（4）办公楼、会所、餐饮、娱乐等公共建筑或商业建筑按正投影面积的 1/2 计算建筑面积的部分（如外挑式阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积不应超过同层建筑面积的 2%,超过 2%的，超出部分按正投影面积计算建筑面积和容积率。

（5）在建筑楼层靠外墙设置且与公共交通直接相连而挑高的开敞式（没有封闭）共享空中花园，当其挑高高度不小于三个标准层层高时，空中花园按其正投影面积计算一层建筑面积，但不计算容积率；若挑高高度小于三个标准层层高或外侧有围护结构，则该空中花园按其所跨自然层层数计算建筑面积和容积率。

第七十五条：露台

露台指设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，当其上方专设盖板或建筑宽度大于 1 米，或由屋檐形成的上盖宽度大于 1 米时，露台有盖部分按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

第七十六条：飘（凸）窗

建筑外墙突出的飘（凸）窗出挑宽度不宜超过 0.6 米，窗台的结构高度距同层楼地面的高度不宜小于 0.45 米且不得与楼板相连，同时飘窗宽度不应与房间等宽。当飘窗的窗台高度≥0.45

米、出挑宽度≤0.6 米、窗高≤2.1 米时可不计算建筑面积，超过以上规定时：窗高≤2.1 米的按飘窗投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率，窗高＞2.1 米的按飘窗投影面积的计算建筑面积和容积率。

飘（凸）窗应悬挑于建筑外墙，且上下两层的飘窗之间除装饰性构件外，不得采用砖砌、混凝土封闭。

第七十七条：设备平台（含空调板、设备板等）

（1）居住建筑（住宅、公寓）外附的设备平台（含空调板、设备板等）及花池累计的进深不得超过 0.9 米，且除安全保障设施外，不应再设置围护设施、围护结构，否则按阳台计算规则计算建筑面积及容积率。

（2）居住建筑（住宅、公寓）外附的设备平台（含空调板、设备板等）长度不应超过居室正向外墙的边长，且其个数不应超过该户型居室数量，如超出上述规定，设备平台（含空调板、设备板等）超出部分按阳台计算规则计算建筑面积及容积率。

（3）沿建筑物阳台长边设置的设备平台（含空调板、设备板等），按阳台规则计算建筑面积。

（4）非居住建筑中用于放置分体式空调外机的空调搁板宽度不应大于 0.9 米且不与建筑空间相连通，如超出上述规定，空调搁板应按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

（5）非居住建筑用于放置模块式中央空调外机等的设备平台（空调搁板）应集中设置，其水平总投影面积每层不大于 10 平方米/1000 平方米建筑面积（指该层建筑面积，建筑面积小于

1000 平方米时按 1000 平方米计，大于 1000 平方米时按每 200 平方米为单位同比例增加设备平台面积），且设备平台最大总面积不得超过 50 平方米，同时没有另行设计分体式空调外机搁板或其它形式的中央空调时，该设备平台（空调搁板）可不计算建筑面积；如超出上述规定，设备平台（空调搁板）的超出部分的按阳台规则计算建筑面积和容积率。

第七十八条：花池

建筑物外侧设置的花池满足以下条件时，可不计算建筑面积，否则按阳台规则计算建筑面积：

（1）与建筑室内或阳台互不连通且花池进深≦0.6 米。

（2）依附于阳台外侧时，阳台进深应≧1.2 米；花池与阳台楼板的高差≧0.3 米，且花池周长不超过所依附阳台周长的 50%。

（3）花池外侧除必要的安全设施外，无墙、柱等其它构造。

第七十九条：骑楼、过街楼、消防通道、人行通道

（1）骑楼指建筑物底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑空间。按本规定第六十二条要求必须设置的在建筑主体（含裙房）正投影范围内，宽度≧3 米且≦5 米、层高≧3.6 米的骑楼底层不计算容积率，但建筑密度等其它指标需按相关规定进行计算；其它骑楼均应按相关规定计算建设容量指标

（2）过街楼指跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物，过街楼下面的室外空间不计算建筑面积及容积率。

（3）符合防火规范要求，为解决消防疏散问题而设置的穿

过建筑物底层且面向社会24小时开放的公共人行通道和车行通道不计算建筑面积。

第八十条：走廊、连廊、檐廊、挑廊

（1）建筑物外有围护结构的挑廊、走廊、檐廊，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，结构层高在2.20米及以上者应计算全面积，结构层高不足2.20米者应计算1/2面积；有永久性顶盖无围护结构有围护设施的应按其结构底板水平面积的1/2计算建筑面积及容积率。

（2）高层住宅的交通、消防连廊，以及建筑物内有围护结构的架空走廊，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，层高在2.2米及以上者应计算全面积，层高不足2.2米者应计算1/2面积；有永久性顶盖无围护结构的应按其结构底板水平面积的1/2计算建筑面积及容积率。

（3）跨越城市道路、兼顾城市交通功能、距路面净空高度≧5.5米的无其他功能用房的空中连廊不计入容积率和建筑密度，连廊正投影范围内的绿地计入绿地率。

第八十一条：雨篷

有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的1/2计算建筑面积及容积率，无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在2.10米及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的1/2计算建筑面积及容积率；挑出宽度在2.10米以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷不计算建筑面积。

第八十二条：自动扶梯（斜步道滚梯）、自动步道（水平滚梯）

位于建筑室内或建筑主体结构以内的自动扶梯和自动步道参 照电梯间或楼梯间的计算规则，按自然层计算建筑面积；位于建筑 物外墙或主体结构以外的自动扶梯和自动步道参照室外楼梯的计 算规则，并入所依附建筑物的自然层，按水平投影的 1/2 计算建筑面积；无顶盖的自动扶梯和自动步道（上层的扶梯视为下层扶梯的 顶盖）不计算建筑面积。

第八十三条：建筑楼层内镂空空间

（1）当建筑楼层内中空处于主体结构内且位于户型之内，临建筑物外侧为墙、窗、结构梁、柱等时，该中空空间均按自然层数计算该部分的建筑面积及容积率，并按正投影面积计算建筑密度。

（2）当建筑楼层内中空处于主体结构外且位于户型之内，临建筑物外侧为墙、窗、结构梁、柱等时，该中空空间均按自然层数 50%折算该部分的建筑面积及容积率。

（3）当建筑楼层内中空部分位于公共空间位置时（原则上至少与两户相临），其主要功能用于采光、通风、消防、结构安全等，可以不计算建筑面积。

第八十四条：采光井：

地下、半地下室等无法直接侧向采光的空间设置的有顶盖的采光井按一层计算面积，且结构净高在 2.1 米及以上的，应计算全面积；结构净高在 2.1 米以下的，应计算 1/2 面积。

第八十五条：其它情况：

（1）建筑楼层内的无规定术语解释和计算规则的空间，有永久性顶盖有围护结构的按围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，有永久性顶盖无围护结构的按结构底板水平面积的1/2计算建筑面积及容积率。

（2）住宅套型建筑面积的计算：一般住宅的套型建筑面积仅包括住宅套内面积和该层的公共分摊面积，不含该栋住宅的入口大堂、架空层、消防避难层、电梯机房、出屋面楼梯间等附属用房和设施的面积。

第八十六条：以下情况不计算建筑面积：

（1）利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖的房屋。

（2）楼梯已计算建筑面积的下方空间。

（3）成套复式住宅上层为空的相关外围墙体。

（4）地下层中的水池。

第八十七条：绿地率的计算：

（1）绿地面积是指用乔木、灌木、花、草与游路、园林建筑及小品、水景等园林设施相配置，用于绿化、美化环境的区域（用地）面积。

（2）绿地面积应按绿化用地的平面投影面积进行计算，山丘、坡地不能以表面计算。

（3）可计算绿地率的绿化用地，是指可通过各级道路直接到达、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度≤0.3米的绿地。

（4）绿地面积计算的起止界：宽度＞1.5 米的园路、宅间路、组团路和小区路算到路边线；小区路设有人行便道时，算到人行便道边线；临城市道路时，算到道路边线；距房屋墙角 1.5 米；对其他围墙、院墙算到墙角。

（5）铺设植草砖的按其铺设面积的 20%计算绿化用地面积。

（6）硬质地面上种植的乔木，成排的按 1.5 米宽计算绿地面积，单植的按 2 平方米/株计算绿地面积。

（7）植草运动场地按其植草范围全面积计入绿地面积。新建居住项目在不影响景观的条件下，游泳池、篮球场、排球场、网球场等室外硬质地面运动场地计入绿地率的面积应控制在项目总绿地面积的 5%以内。

（8）水面、水景按 100%计入绿地面积；绿化休闲广场需有明确界线且实施绿化的用地须达到广场面积的 60%以上方可按全面积计入绿地面积。

（9）建筑物架空开放空间内的绿化、垂直绿化、阳台绿化及室内绿化不计入绿地面积。

第八十八条：建筑层数的计算

（1）夹层（包括附层、插层等各种类似建筑层），如果结构层高≧2.2 米无论是否计算面积,均按自然层计入建筑总层数；其结构层高＜2.2 米则不计入建筑总层数。

（2）坡屋顶住宅顶层楼面至檐口的高度如≧1.2 米，视为一个自然层。

第八十九条：建筑层高

（1）居住建筑

居住建筑层高不宜大于3.6米，超过3.6米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率；低多层住宅、复式（跃层式）住宅等其他同类型住宅的客厅、餐厅挑空部分层高不宜超过本栋两个标准层高，且挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的40%，否则超过部分按标准层计算建筑面积及容积率。

（2）商业建筑

商业建筑（含高层建筑裙楼、配套服务建筑、车库）层高不宜大于5.4米，超过5.4米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率。

（3）办公建筑、旅馆建筑

办公建筑、旅馆建筑（含写字楼、公寓）的标准层层高不宜大于 4.5 米，超过4.5米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率。

（4）工业建筑

当工业厂房的建筑层高大于8米时，按两层计算建筑面积及容积率。

（5）建筑层高原则上按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他辅助用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

（6）住宅、商业、办公、酒店等建筑首层门厅、大厅、中

庭等公共空间，办公和酒店的会议厅、宴会厅，单一空间建筑面积超过2000平方米的且有较高层高要求的集中商业等功能空间，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，不受上述层高规定控制。

第六节竖向设计

第九十条：竖向设计应结合城市规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地。

第九十一条：建设项目应充分尊重自然地形地貌，保护生态自然的山体水体，避免大规模的填挖方量，减少对自然环境的破坏，并塑造具有特色和不同层次的城市空间。当建设用地场地标高已超过周边城市道路标高时，不得再进行大面积人工填土。

第九十二条：山体周边的建设项目不得破坏原有山体景观，丘陵地段的建筑应结合地形地势布局，尽可能采用放坡的方式而避免砌筑挡土墙，保护山体和丘陵的自然轮廓线，加强山体在城市中的景观性与视觉识别性。

第九十三条：当自然地形坡度小于5%时，建设场地应采用平坡式；当自然地形坡度大于8%时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡土墙连接并用植被遮挡。高度大于2.0米的挡土墙和护坡的上、下缘与建筑物水平距离均应不小于3.0米。

第九十四条：挡土墙的高度宜为1.5～3.0米；超过6.0米时，宜退台处理，退台宽度不应小于1.5米。当自然坡度大于8%时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于10%，次要步道宜小于15%。

第四章 建筑环境与配套设施

第一节 绿化用地

第九十五条：所有建设项目的绿化和景观建设应严格按批准的建筑项目绿化设计方案图实施，其修改必须向原审批机关报审并获得批准方可施工。

第九十六条：可计算绿地率的绿化用地，是指可通过各级道路直接到达、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板外表面标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度≦0.3 米且最小覆土厚度≥1.2 米且的绿地，绿地内宜多种植具有地方特色的高大乔木。

第九十七条：居住用地内的集中绿地应不小于规定绿地总面积的 30%,单独集中绿地用地面积不应小于 400 平方米，宽度不小于 8 米。集中绿地应以种植具有地方特色的高大乔木为主，减少单纯草地面积。

第九十八条：为鼓励建设项目进行立体绿化，丰富城市景观，亦考虑到集约节约用地项目的特点，经自然资源规划部门和园林绿化主管部门批准，可采取将屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积（每块面积不得小于 100 平方米）折算成地面绿地面积。其折算公式如下：

$F=M\times N$

公式中 F 指地面绿地面积，M 指屋面地栽绿化面积，N 指有效系数（见表 4.1）。

表 4.1　绿化面积折算有效系数表

屋面（顶板）标高与道路（地坪）的平均高差（米）	最小覆土厚度（米）	有效系数（N）
0.3＜H≦3.0	≧1.2	0.8
3.0＜H≦6.0	≧0.9	0.5
6.0＜H≦12.0	≧0.6	0.2
H＞12	≧0.6	0.1

注：高差一定的情况下，折算系数按最小覆土厚度相对应的数值取值；最小覆土厚度确定时，折算系数则按高差相对应的数值取值。

第九十九条：面积超过 0.5 公顷的水面应予以保护，可依据规划设计方案对岸线进行微调，但不得减少水面面积，面积小于 0.5 公顷的水面应尽量予以保留和利用。

第一百条：原则上不得利用城市公共绿地的地面、地上和地下空间进行商业开发。确需在城市公共绿地地面以下进行建设的，须经相关程序审查，报市政府审定后方可实施。

第一百零一条：消防车登高操作场地和地面停车位不得占用城市公共绿地。

第二节 广场

第一百零二条：高层建筑（住宅建筑除外）、重要及交通流量较大的公共建筑、城市重要景观节点和其它自然资源规划部门认定的地段，必须在临建设用地的主要道路一侧或道路交叉口处设置广场，广场最小宽度应满足在第三章表 3.12 中建筑物退让城市道路边线距离的基础上增加 5 米以上且≧5 米，广场的面积按下表（4.2）要求控制：

表 4.2 建设项目广场设置面积表

项目净用地面积（平方米）	广场面积（平方米）
3000＜S≦10000	不小于基地面积的 10%且最低不小于 500
10000＜S≦20000	不小于基地面积的 8%且最低不小于 1000
20000＜S≦50000	不小于基地面积的 6%且最低不小于 1600
50000 以上	不小于基地面积的 4%且最低不小于 3000

注：1.如建设工程容积率 FAR≦4，则广场面积按表中规定控制；

2.如建设工程容积率 FAR＞4，则广场面积应按表中控制面积再乘以容积率系数β，即广场面积 S =表中控制面积×β（β=FAR/4）；

第一百零三条：建设项目按规定设置的广场应保证其形状的规则、完整和实用，临道路一侧设置的广场其长宽比应≦2：1，临交叉口设置的广场形状宜为扇形、圆形、方形或其它形状规整的类似多边形。当所需配建广场总面积≧2000 平方米时可分散设置，但每个分散设置的广场最小面积应≧1000 平方米。

第一百零四条：公共活动广场和建设项目广场周边宜种植具有地方特点的高大乔木，集中成片绿地不应小于广场总面积的

20%,绿地率不低于 40%,并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化配置宜疏朗通透,集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%,绿地率不低于 30%;以休憩功能为主的城市绿化广场和休闲广场集中成片绿地不应小于广场总面积的 40%,绿地率不应小于 60%,植物宜种植高大乔木。

第一百零五条：与相邻城市道路或建筑室外地坪高差超过 1.5 米的下沉式广场不属于按规定必须配置的建设项目广场。

第一百零六条：城市绿线内的用地不得计入建设项目的绿地率和广场面积。

第三节 配套设施

第一百零七条：居住公共服务设施分为街道级和社区级。住宅开发项目应配建相关社区级公共服务设施，包括：社区服务用房、幼儿园、托儿所、综合健身或运动场地、物业管理用房、综合性生活服务设施、环卫设施和便民服务设施等。本规定所称的住宅开发项目，包括住宅小区和公寓式住宅项目，不含商住用地中的商业性质的服务性公寓。其中建筑面积小于 40 平方米和 41～70 平方米的公寓式住宅，户数分别按 0.3、0.5 的系数折算，71 平方米以上的公寓式住宅按 1 户计算。

第一百零八条：社区服务用房

1.新建住宅开发项目需配建社区服务用房，包括社区公共服务中心 （社区管理服务站）、文化活动室、社区卫生服务站、居家养老服务中心等设施。社区服务用房前留适当广场、地上停车位等。其建筑面积不小于 1000～1400 平方米，服务半径不宜大于 300 米。其中：①社区公共服务中心（社区管理服务站）：新建住宅开发项目人口规模达 1 万人及以上时须配置社区公共服务中心，其建筑面积为老城区每处不少于 600 平方米，其他间距区每处不少于 800 平方米。新建住宅开发项目人口规模少于 1 万人且所在社区已配置有社区公共服务中心时，可不配置社区公共服务中心，须配置社区管理服务站，其建筑面积为 200 平方米。②文化活动站：按照 20 平方米/百户且每处最小规模不少于 250 平方米进行配置。③社区卫生服务：按照 7 平方米/百户且为老城区每处最小规模不少于 150 平方米，其他间距区每处最小规模

不少于220平方米进行配置。④居家养老服务中心：按照30平方米/百户且每处最小规模不少于350平方米进行配置；允许几个邻近的规模较小的新建住宅小区，集中配建居家养老服务设施，共享共用。

2.原则上1个社区控制在5000～12000人，对于范围较大、人口较多的住宅开发项目，按规定分别配建相应的社区服务用房。

3.新建住宅开发项目配建的社区服务用房，由街道办事处根据实际需求，除留足社区公共服务中心外，其余统筹安排作为街道级或社区级文化、体育、养老、医疗卫生等公共服务设施，不能用作商业等其他用途，并报市直相关部门备案。

4.老城区建设用地面积在2公顷以下、其他间距区建设用地面积在3公顷以下的新建住宅开发项目，不再按设施类型及其最小规模予以分别配置社区级公共服务设施，可根据其人口规模按相应比例予以综合配置。对没有社区服务用房或社区服务用房未达标的，应在本社区新建住宅开发项目或首宗出让用地中予以补足；对没有新建住宅开发项目、社区服务用房无法达标的社区，可通过购买、租赁等多种途径解决社区服务用房问题。

5.设备用房、地下室、门卫用房、设备层、架空层、夹层、车库、公共卫生间等不得作为社区服务用房。

第一百零九条： 幼儿园

1.1200 户以上的新建住宅开发项目应配建幼儿园。住宅开发项目如未达上述规定标准，但幼儿园布局规划、控制性详细规划或土地出让时规划条件已明确需要配建幼儿园的，应当按要求

配建，并按规定承担周边区域适龄儿童的入园需求。

2.幼儿园最小规模须满足《规定》建设要求。确实有困难不能达到配建标准的项目按“一事一议”原则单独论证。

第一百一十条： 托儿所

1200 户以上的新建住宅开发项目应配建托儿所。托儿所可结合社区公共服务中心、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等合建。托儿所最小班型为 2 班，面积不小于 400 平方米；4 个班及以上的托儿所在条件允许情况下应单独设置；超过 8 个班的托儿所，生均建筑面积和生均用地面积按不少于 7 平方米/生控制。

第一百一十一条： 综合健身或运动场地

1.新建住宅开发项目应按室外用地面积不低于 0.3 平方米/人或室内建筑面积不低于 0.1 平方米/人的标准配建体育健身场所，宜设置乒乓球场、羽毛球场、篮球场、门球场、足球场、游泳池、综合健身场（房）和儿童游戏场以及其他居民需求意愿强烈的体育项目类型。

2.单处室外体育健身场所用地面积不应少于 300 平方米，单处室内体育健身场所建筑面积不应少于 200 平方米；室内体育健身场所不宜设置在住宅建筑内，确需设置的应设置在建筑首层（含架空层），有独立出入口，并做好隔噪措施。

第一百一十二条： 其他设施

1.物业管理用房：新建住宅开发项目总建筑面积在 5 万平方米（包含地上和地下建筑，其中地下车库建筑面积按 50%计算，

下同） 以下的，应按5‰的比例配置物业管理用房；总建筑面积在5万平方米以上的,除按照5万平方米的5‰的比例配置外，超过部分按超出建筑面积3‰的比例配置物业管理用房。物业管理用房建筑面积不得少于150平方米，间数不少于2个自然间，设置位置宜在项目中心或出入口附近且有独立对外的出入口

2.环卫设施：包括生活垃圾收集站、生活垃圾分类收集场所和公共厕所，宜设置在对周围环境影响较小、交通便利、方便垃圾收运车辆出入的地段，应与住宅同步报建、同步交付使用。

3.便民服务设施：包括儿童及老年人活动场地、室外健身器械、便利店、快递送达设施、生活垃圾收集点、机动车停车场（库）和非机动车停车场等，须满足《规定》 建设要求。

4.体现永州儿童友好和老年关爱特色，为居住区老年人、儿童群体、残疾人提供养护、康复及托管服务的设施。利用每层楼道及公共区域，合理设置公共交流空间和用于静思、宣泄或心理咨询等作用的心理调节设施。公共休闲区域设置室外吸烟区，且距离儿童和老年人活动场地不少于5米。

5.鼓励引入居住区智能设施和信息服务平台，以及建立集行政管理、社会事务、智慧养老管理、便民服务为一体的居住区综合信息服务平台和知识推广平台，相关用房可纳入社区服务用房统筹使用管理。如引进和推广智能快递、自助洗车装置、电动车充电、无人售货机、无人超市等智能自助生活设施，建立智慧社区停车管理系统等。

第一百一十三条：操作原则

1.新建住宅开发项目配建的居住公共服务设施，应与住宅同步规划、同步建设、同步验收并交付使用，不得以货币补偿方式取代。

2.对于分期开发的项目，社区服务用房、托儿所和幼儿园应按开发建设总量进行统一规划，原则上安排在首期建设；对于达到规模强制配套的其他公共服务设施，可按照项目建设分期情况进行集中配置。

3.街道级及以上的公共服务设施、集中设置形成的社区级公共服务中心在控制性详细规划中落实。

4.旧区改造公共服务设施差别配置，对教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、养老服务设施、托儿所可根据实际条件实行差别化配置。在建筑面积符合设置标准的前提下，用地面积可以折减但不得低于本标准的70%；确实有困难不能达到的，以“一事一议”原则单独论证。主城间距区内上述没有提到的其他公共服务设施，可结合旧城区城市有机更新项目进行补充和确定，并应满足本市城镇老旧小区综合改造提升技术导则的控制要求。

第一百一十四条：建设项目临城市道路部分一般不得修建围墙，鼓励采用绿地作为用地边界的隔离带；因使用功能要求确需修建围墙的，需按程序报批，并应符合以下要求：

（1）围墙退让城市道路或绿线应＞1.5米，且围墙边至城市道路或绿线间的用地须全部设置为绿化带并由建设单位同步

实施。

（2）围墙应为通透式，且高度不超过 1.6 米；有特殊要求需采用封闭式围墙的，围墙高度一般不得超过 2.2 米，并应对其饰面及外观进行美化处理。

（八）独立式公共厕所以及 10 吨以下的垃圾收集转运站与周围建筑物的距离不应小于 10 米，周围宜设置绿化带。

第一百一十五条：鼓励城市地下空间的合理开发利用，根据《城市地下空间开发建设管理标准》开展地下空间开发建设管理工作。

城市地下空间利用应当遵循以下原则：

（1）在坚持公共利益优先以及地下空间资源的有限使用前提下与城市经济和技术发展水平相适应，合理有序利用城市地下空间资源。

（2）结合地下空间的环境特性坚持平面分区、竖向分层利用的基本原则。

（3）强调城市地下空间开发建设的整体性与系统性并与地面功能以及地下空间建设时序相协调。

（4）合理利用地形保护和改善城市生态环境避免诱发地质灾害。

（5）严格保护城市地下市政基础设施及其走廊。

（6）符合公共安全、国家安全以及保密要求兼顾防灾和人民防空等需要。

第一百一十六条：在市级商业中心、市级商业功能区及主要的交通枢纽地区，形成综合功能为主的地下空间开发区域。综合功能地区地下空间开发以地下公共服务、地下停车、地下商业、地下交通为主，突出地下步行系统建设，强化各地下空间之间的联系和贯通，形成开放的地下综合体。

在区级商业中心、区级商业功能区以外的其他站点周边地区，形成以混合功能为主的地下空间开发区域。混合功能地区地下空间开发以地下商业、地下公共设施、地下停车为主，强调多种功能的混合开发，鼓励各地下空间的衔接和贯通。

在行政办公区、居住区等地区以及城市道路下方，按照片区定位和功能需要，按照国家相关规范进行地下停车场（库）、地下市政设施、地下管线等单一功能的地下空间开发。

第一百一十七条：对地表下 10m 范围内的浅层底下空间宜规划为商业、餐饮、文化和展览等用途，地表下 10m～50m 范围内的中层底下空间宜规划布置地下交通和公共设施，超过地表下 50m 范围的深层底下空间宜规划安排特种工程并作为远期开发空间。

第一百一十八条：城市道路、非道路、绿地、广场地下空间竖向分层规划参照

《中国城市地下空间规划编制导则》开展建设。

表 4.3 道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能		
浅层	地下 10 米	人行道	车道	人行道
		供给处理、通讯系统设施支线	供给处理、通讯系统设施干线、地下步行空间（含地下街）、地下停车场	供给处理、通讯系统设施支线
次浅层	地下 10～30 米	重力流总管等大型市政管线、地铁车站大厅地下步行空间、地下停车场、共同沟		
次深层	地下 30～50 米	地下道路、地下物流管道		
深层	地下 50～100 米	特种工程、远期开发		

表 4.4 非道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下综合体、地下商业街、民防工程、仓库、地下停车场、雨水调蓄池、变电站等市政设施
次浅层	地下 10～30 米	地铁、地下物流管道、地下道路
次深层	地下 30～50 米	地下道路、地下物流管道、危险品仓库
深层	地下 50～100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 4.5 城市绿地地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下商业、地下停车场、地下文化娱乐、生产存储设施
次浅层	地下 10～30 米	地下变电站、地铁、地下道路
次深层	地下 30～50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50～100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 4.6 城市广场地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	下沉广场、地下商业、地下停车场、地下步行道、地下文化娱乐、地铁车站
次浅层	地下 10～30 米	地下变电站、地铁、地下停车场
次深层	地下 30～50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50～100 米	特种工程、远期开发

第一百一十九条：地下城市交通、输油（气）管道、危险品仓库等地下设施及周边用地的开发利用必须重视公共安全和环境安全，满足相关防护距离要求。

第五章道路交通

第一节 道路

第一百二十条：道路红线宜在设计道路中心线两侧等距布置，道路平面设计标准由设计道路中心线控制。

第一百二十一条：机动车车道宽度应为 3.0～3.5 米/条；货运车道宽度为 3.5～4.0 米/条；非机动车道第一条车道宽度为 1.5 米，增加的车道每条宽度为 1 米；人行道的宽度应≧2 米，并应设置无障碍设施。

第一百二十二条： 道路设计速度：

表 5.1 道路设计速度表

道路等级	快速路		主干路		次干路			支路		
设计速度 (km/h)	100	80	60	50	50	40	30	40	30	20

第一百二十三条：道路最小净高：

主干道以上级（含主干道级）道路机动车道净高不宜小于 5 米,其他道路最小净高应符合下表（5.2）的规定。

表 5.2 道路最小净高控制一览表

道路总类	行驶车辆类型	最小净高（米）
机动车道	各种机动车	4.5
	小客车	3.5
非机动车	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

第一百二十四条：道路最大纵坡：

（1）机动车道最大纵坡应符合下表（5.3）的规定。

表 5.3 道路最大纵坡控制一览表

设计速度	（公里/小时）	100	80	60	50	40	30	20
最大纵坡	一般值	3	4	5	5.5	6	7	8
(%)	极限值	4	5	6		7	8	

（2）新建道路应采用小于或等于最大纵坡一般值；改建道路、受地形条件或其他特殊情况限制时，可采用最大纵坡极限值。

第一百二十五条：道路出入口的设计须符合下列规定：

（1）城市快速路沿线禁止在主道上设置地块机动车出入口。

（2）城市主要交通性干道上严格控制开设机动车出入口；无其他解决办法确需开设的建设项目，须编制交通影响评价报告，提出改善交通安全与畅通的针对性措施，在审查通过并经城乡规划主管部门、公安交通主管部门批准后方可开设。

（3）建设项目仅临一条城市道路时，原则上只允许开设一个机动车出入口。当相邻城市道路为两条或两条以上时，建设净用地面积≦2 公顷的项目，亦只允许开设一个机动车出入口，且应开向相邻的最低一级城市道路，建设净用地面积＞2 公顷的项目或有大量车辆出入的项目，经批准方可设置开向不同城市道路的两个或两个以上机动车出入口。

（4）建设用地机动车出入口须开设在城市道路展宽段以外，且位于城市主次干道上的建设用地机动车出入口距离城市道路交叉路口须≧80 米，位于城市支路上的建设用地机动车出入口距离城市道路交叉路口须≧50 米（以上距离均自缘石转弯曲线切点处起算）。位于城市道路交叉口的建设用地，因地块限制距

交叉口距离达不到上述要求的，经批准其出入口可临远离交叉口一侧的用地红线边界处设置。

建设用地机动车出入口距离人行过街天桥、地道和桥梁、隧道引道须≧50 米；距铁路道口的最外侧钢轨外缘应≧30 米。

（5）建设用地机动车出入口距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口应＞20 米。

（6）建设用地对城市道路开设的出入口其变坡点应设置在规划道路红线以外，车行出入口道路宽度应≦7 米，大客车（货车）出入口道路宽度应≦10 米，因特殊货物运输需要，确实无法满足车辆出入交通要求的，出入口道路宽度可根据实际情况确定。

（7）机械式停车

机械式停车设备及机械式停车库出入口的排队长度，不应影响到道路车辆正常通行。出入口最近点距道路红线应符合下表规定。

机械式停车设备、机械式停车库出入口最近点距道路红线距离要求表

单台停车设备的停车位数量	道路等级		
	主、次干路	支路	内部主要道路
＞15 个	≧10 米	≧6 米	≧6 米
≦15 个	≧6 米		—

（8）基地整体抬高突出地面的地上室内停车库，其顶板高出城市道路标高最大处≦4 米，且采用坡度≦1:3 的绿化缓坡与城市道路衔接时，该部分地上室内停车库以及为其服务的交通空间不计算建筑密度及容积率。地上停车楼不计入容积率。

第一百二十六条：城市道路隧道：

行驶机动车的长度＞1000 米的城市道路隧道，严禁在同一孔内设置非机动车道或人行道。隧道内人行道的宽度应≧0.75 米，不设人行道的隧道应设避车洞。

第一百二十七条：道路交叉口车行道设置尺寸应符合以下要求：

（1)新建交叉口进口道每条机动车道的宽度不应小于 3 米。改建与治理交叉口，当建设用地受到限制时，每条机动车进口车道的最小宽度不应小于 2.8 米，公交及大型车辆进口道最小宽度不应小于 3 米。

（2） 平面交叉路口出口道每条机动车道宽度应≧3 米，但出口道只有一条车道时应≧3.25 米。

（3）次干道以上等级道路组成的交叉口（不含 60 米及以上宽度道路）应进行交叉口展宽，单向展宽 3.5 米，其中展宽段由交叉口外侧圆弧端点起算 60 米，渐变段 40 米；路幅宽度 260 米的规划道路可不再展宽。相邻渐变段相交时，该路段全线展宽。

第一百二十八条：非机动车车道宽度：非机动车车道最小宽度应≧1.5 米，人行道最小宽度应≧2 米。

第一百二十九条：道路绿化：

道路红线内绿地率无法达到相关规范规定要求的，应通过种植冠大叶浓乔木，满足遮荫和景观要求。

第二节 交通影响评价

第一百三十条：居住、普通公共建筑类建设项目在达到下表（5.4）的规定时须进行交通影响评价：

表 5.4 居住、普通公共建筑类建设项目启动阈值表

类别	建设项目新增建筑面积（万平米）	
	居住类项目	普通公共建筑类项目
老城区	10	5
其它间距区	20	10

注：建设项目的建筑面积，有建筑设计方案时按总建筑面积计算，无建筑设计方 案时按容积率建筑面积计算。

第一百三十一条：城市交通场站、停车设施等交通类项目均应进行交通影响评价。

第一百三十二条：符合下列条件之一的其它建设项目，应进行交通影响评价：

（1）场馆、园林和医疗类建设项目配建机动车停车泊位达 100 个以上。

（2）混合类的建设项目总建筑面积或指标达到项目所 含建设项目分类中任一类的启动阈值。

（3）在详细规划编制及修改阶段开展交通影响评价工作。

（4）自然资源规划部门认为应当进行交通影响评价的工业仓储类以及其他类建设项目。

第三节 停车场配建规定

第一百三十三条：永州市规划区范围内的建设项目机动车停车场（库）配建适用本规定，本规定所称的建设项目机动车配建停车场(库)是指提供该建设项目机动车车辆停放的场所或车库，其设计在满足本标准要求的同时，必须符合国家现行的有关设计标准和规范要求。

第一百三十四条：本规定将永州市划分为两类分区，并依此将建设项目机动车停车场（库）配建标准设置为两项指标，该分区和建筑间距分区一致，即老城区和其他间距区。

第一百三十五条：新建、拟建建筑物建筑面积 2500 平方米的，应按本规定的要求设置机动车停车场（库），建筑面积＜500 平方米的建筑物，可结合建筑退让距离设置地面停车位。

第一百三十六条：扩建、改建的建筑物总建筑面积 2500 平方米的，其建筑面积增加部分按本规定配建停车场（库），原建筑配建停车设施不足的，应在改、扩建的同时按车位差额数的 50%予以补建。

第一百三十七条：严禁占用规划批准为公共绿地和城市道路用地的地面和地上空间设置停车设施，公共绿地的地下空间在经批准并满足相关要求的前提下可适当设置地下社会停车库并对外开放。

第一百三十八条：建设项目配建的停车设施应设置在该建设项目规划用地范围以内；统一规划分期建设的建设项目和被城市

道路分割的建设用地，各分期工程或各地块（按城市道路划分）的停车位配建数量原则上应分别满足各分期工程或各地块的停车场（库）配建指标要求，因为建设用地或容量指标等问题确实无法满足上述要求时，经相关部门批准，各分期工程或各地块在满足本规定配建停车位数量80%的前提下，其余20%的配建停车位可结合实际情况在相邻用地内总量平衡布局，但总量平衡的停车位不得超过100个。

第一百三十九条：居住建筑配建的室内停车位数量应不少于其机动车标准车位配建指标数量的90% ；民用非居住建筑、工业用地或仓储用地内配建的非厂房类与非仓库类建筑（如配套的办公、展示、倒班宿舍、运动、休闲、食堂、小卖部等建筑）配建的室内停车位数量应不少于该部分建筑配建停车位数量的80%。工业地产项目配建的室内停车位数量应不少于总配建停车位数量（不含货运车辆和装卸车位）的70%；除工业地产之外的工业项目和仓储物流项目的停车位配建按总量进行控制，可依据行业设计规范在建设用地内地上、地下合理设置，鼓励在地下进行集中设置。

第一百四十条：当地下停车库少于三层时原则上不得设置机械式停车库。因用地条件限制，当地下车库达到三层时仍无法满足配建指标要求的，可设置机械式停车库。

第一百四十一条：自行车停车

加快自行车停车设施建设，居住区、公共设施区要为自行车提供足够的停车空间和方便的停车设施。新建住宅小区必须配建

永久性自行车停车场（库），并以地面停车为主。老旧小区要通过建设自行车公共停车场，解决居民自行车停车问题。

第一百四十二条：汽车充电站

（1）有条件的项目应预留汽车充电站的位置。城区内的充电站应靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉口附近和交通繁忙地段。

（2）鼓励配建停车场设置充电桩，其中新建住宅停车场、大型公共建筑物停车场、社会公共停车场以及商业、工业类项目宜按停车位数量的10%配建充电桩，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。

第一百四十三条：建筑物的使用性质发生变化时，须按新的使用性质配建停车位并向原审批机关报审并获得批准。

第一百四十四条：各类公共建筑的配建停车设施建成后应面向社会开放使用。停车场（库）需要办理车辆出入手续的，其出入口应设候车道，候车道长度不应少于15米。鼓励非公共建筑配建停车场（库）对社会开放。

第一百四十五条：混合功能的综合性建筑，应按各使用性质部分的建 筑面积比例综合确定配建停车位。

第一百四十六条：各类建筑应按国家规范配置无障碍机动车停车位。

第一百四十七条：为住宅建筑配建的停车库的子母车位按2个车位计算，一个微型车位按0.7个有效车位计算。换算为有效车位后，子车位总数不得超过应配建车位总量的5% ，子车位与

微型车位的总数不得超过应配建车位总量的10%。

第一百四十八条：装卸车位尺寸不得小于3.5×7.0米，不得占用内部环通道路。

第一百四十九条：建设项目配建的机动车停车场（库）车位指标，机动车以小型汽车为计算当量。建筑物按配建指标计算的车位数，尾数不足1个的以1个计算。

第一百五十条：本标准未涵盖的特殊建筑类型，其配建停车位指标由自然资源规划部门根据建设项目交通影响评价确定。

第一百五十一条：机动车标准车位配建指标：

表5.5 机动车标准车位配建指标

建筑物类型				计算单位	老城区	其它 间距区
住 宅	低层住宅			车位/户	2	2
	普通住宅	S建≧150平方米		车位/户	1.1	1.3
		90平方米≦S建<150平方米		车位/户	0.7	0.9
		S建<90平方米		车位/户	0.5	0.7
	保障性住房（廉租房、公租房、经济适用房）			车位/户	0.5	0.7
	公寓			车位/100平方米建筑面积	0.5	0.8
旅 馆	宾馆			车位/100平方米建筑面积	0.8	0.8
	招待所、经济型酒店			车位/100平方米建筑面积	0.8	0.8
办公	行政办公	县级及以上政府机关办公	政务中心及服务窗口	车位/100平方米建筑面积	2.5	3.5
			办公	车位/100平方米建筑面积	1.3	1.5
		县级以下政府机关办公	政务中心及服务窗口	车位/100平方米建筑面积	2.0	2.5

建筑物类型			计算单位	老城区	其它间距区
		办公	车位/100 平方米建筑面积	0.8	1.0
	其他办公（含公寓式办公、商务办公、企事业单位办公）		车位/100 平方米建筑面积	0.8	1.0
商 业	商业设施及配套		车位/100 平方米建筑面积	0.9	1.2
	大型超市		车位/100 平方米建筑面积	1.7	2.0
	餐饮娱乐		车位/100 平方米建筑面积	2.0	2.5
	影剧院		车位/100 座	4.5	
	专业批发市场		车位/100 平方米建筑面积	0.7	0.9
医 疗	综合医院、专科医院		车位/100 平方米建筑面积	1.3	1.6
	社区卫生服务中心		车位/100 平方米建筑面积	0.5	0.6
	疗养院（含养老院）		车位/100 平方米建筑面积	0.4	0.5
文 体	博物馆，图书馆		车位/100 平方米建筑面积	0.3	0.4
	展览馆、会议中心		车位/100 平方米建筑面积	0.6	
	体育场馆	一类体育场馆	车位/100 座	3.5	
		二类体育场馆	车位/100 座	2.5	
教育	幼儿园		车位/班	0.8	1.0
	小学		车位/班	2.0	3.0
	中学		车位/班	3.0	4.0
	大专院校、成人学校		车位/班	3.0	5.0
游览场所	自然风景公园		车位/1 公顷占地面积	1.5	2
	市级综合性、主题级公园		车位/1 公顷占地面积	7	8
	区级、居住区级公园		车位/1 公顷占地面积	3	4
交通建筑	火车站、长途汽车客运站		车位/设计日每100 名旅客	2.5	
	客运码头			2.2	
	客运机场			4	
工业仓储	工业地产项目		车位/100 平方米建筑面积	0.8	

建筑物类型			计算单位	老城区	其它间距区
	其他工业厂房	单层	车位/100 平方米建筑面积	0.2	
		多层		0.3	
		高层		0.8	
	物流仓储			0.1	

注：1.新建幼儿园、小学应在自身有效用地范围内（校门外）设置不少于 200 平方米、中学不少于 300 平方米的地面集散用地，并对外开放供接送车辆临时停放的配建要求。

2.工厂和仓储用地中的办公、调度、展示等建筑须在满足上表厂房和仓储停车位配置的基础上按照相应类别建筑的配建指标另行增加停车位的配置。

3.医院中的科研、办公建筑须在满足上表医院停车位配置的基础上按照办公类配建指标另行增加停车位的配置。

4.一类体育场馆指大于 15000 座的体育场或大于 4000 座的体育馆;二类体育场馆指小于 15000 座的体育场或小于 4000 座的体育馆。

5.综合性交通枢纽根据交通影响分析确定停车设施配建要求，但取值不得低于本规定。

第一百五十二条：机动车特殊停车位配建指标：

表 5.6 机动车特殊停车位配建指标

建筑类型	装卸车位	大中型客车位	无障碍车位
旅馆	每 10000 平方米建筑面积 设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	每 200 床设置 1 个大客车位	所有建筑类型每 100 个小汽车位设置 1 个
办公	每 10000 平方米建筑面积 设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建 筑面积增设 1 个装卸车位。	--	

建筑类型	装卸车位	大中型客车位	无障碍车位
商业设施	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位,不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 10000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位；当装卸车位超过 6 个时，每增加 15000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位	--	
餐饮娱乐	每 10000 平方米建筑面积设置 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设 置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建 筑面积增设 1 个，且装卸车位不得临城市道路设置。	--	
影剧院	结合项目情况，根据各自功能要求另行考虑。	--	
批发市场	每 10 个摊位设置 1 个装卸车位,且装卸车位不得临城市道路设置。	--	
大型超市	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位,不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超 过 3 个时，每增加 10000 平方米建筑面积增设 1 个装 卸车位；当装卸车位超过 6 个时，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	—	
医疗	每 10000 平方米建筑面积 设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	每 100 床设 1 个救护车 位	
体育场馆	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行确定。	每 600 座设置 1 个大客车位	
展览馆、会议中心	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行确定。	每 1000 平方米建筑面积设置 1 个大客车位	
幼儿园	--	根据服务范围另行确定	
小学	--	每 12 个班设置 1 个校车位	

建筑类型	装卸车位	大中型客车位	无障碍车位
交通建筑	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行确定。	--	
住宅公寓	--	--	
游览场所	--	每 10 公顷 用地设置 1 个大客车位	
厂房仓储	每 3000 平方米建筑面积 设 1 个装卸车位，最低不 得少于每幢厂房（仓库）或 每单元（排屋式厂房）设	--	
金融	每 1000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 1000 平方米的按 1 个装卸车位设置，且装卸车位不得临城市道路设置。	--	

注：在出入口集中的商业区和步行街等禁止驶入区域，可在区域出入口集中布设出租车位。

第六章市政管线

第一百五十三条：市政管线敷设位置

（1）市政管线应尽可能安排在人行道下，当人行道宽度不够时，可将排水管敷设在机动车道中央，给水输水、燃气输气等管线敷设在非机动车道下。过街地道及人行天桥不应设置燃气管线及设施。

（2）给水管、电力线路、热力管宜在道路西侧或北侧敷设，通讯线路（含广播电视线路）、燃气管宜在道路东侧或南侧敷设。在 46 米以上的城市主要道路上同一种市政管线应在道路两侧布置。

（3）市政压力管道不应敷设在堤防内，确需在堤防内穿越和敷设的，应采取工程措施确保堤防安全。

第一百五十四条：电力线路及设施

（1）电力线路保护范围应规划为防护绿地，同时不得兴建建筑物。

表 6.1 市区高压架空电力线路规划走廊宽度

线路电压等级	高压线走廊宽度（米）	
	单杆单回	单杆双回
110 千伏	15	25
220 千伏	30	40
500 千伏	60	75

（二）桥位上空不得设有架空高压电线。当桥位旁侧有架空高压电线跨河时，桥边与架空电线之间的水平距离不得小于塔（杆）架高度。

第一百五十五条：石油管道敷设要求

原油、成品油管道与城镇居民点或重要公共建筑的距离应≧5 米，在管道中心线两侧各 5 米范围内，禁止修筑其他建、构筑物或者种植深根植物。原油、成品油管道与飞机场、河港码头、大中型水库和水工建（构）筑、工厂的距离不宜＜20 米，距铁路线应≧25 米。

第一百五十六条：液态液化石油气管道敷设要求

与城镇居民点、公共建筑的距离应≧50 米，距铁路线应≧50 米，距军事设施、易燃易爆物品仓库、国家重点文物保护单位、飞机场、火车站和码头等特殊建、构筑物应≧100 米。

第一百五十七条：地下管道敷设净距控制

地下管道敷设净距控制应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求。（补充规定）

第一百五十八条：地下市政管线交叉控制

市政管线之间应尽量减少交叉，必须交叉时，管线之间的最小垂直净距应符合下表（6.2）的规定。

管线之间的避让应遵循以下原则：压力管让重力自流管，分支管线让主干管线，易弯曲管线让不易弯曲管线，小管径管线让大管径管线，临时管线让正式管线。

表 6.2 地下管线交叉时最小垂直净距表（单位：米）

管线名称	给水管线	污水、雨水管线	热力管线	燃气管线	通讯管线		电力管线		再生水管线
					直埋	管道	直埋	管道	
给水管线	0.15								
污水、雨水管线	0.40	0.15							

热力管线		0.15	0.15	0.15						
燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15					
通讯管线	直埋	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.25			
	保护管、通道	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25			
电力管线	直埋	0.50 *	0.50 *	0.50 *	0.50 *	0.50 *	0.50 *	0.50 *	0.25	
	保护管	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25	
再生水管线		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50 *	0.25	0.15
管沟		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50 *	0.25	0.15
涵洞（基底）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50 *	0.25	0.15
电车（轨底）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
铁路（轨底）		1.00	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00

注：1.表中所列为净距数字，如管线敷设在套管或地道中，或者管道有基础时，其净距至管套、地道的外边或基础的底边（如果有基础的管道或在其他管线上面越过时）算起；

2.电讯电缆或电讯管道一般在其它管线上面越过；电力电缆一般在热力管道和电讯管缆下面，但在其它管线上面越过；燃气管应尽可能在给水、排水管道上面越过；热力管一般在电缆、给水、排水、燃气管道上面越过；排水管通常在其它管线下面通过。

第一百五十九条：地下市政管线埋设深度

市政管线的埋设深度应根据外部荷载、管材强度及与其他管道交叉等因素确定。管线最小覆土深度应符合下表(6.3)的规定，特殊地点须加厚覆土。

表6.3 市政管线的最小覆土深度表（单位：米）

管线名称		给水管线	排水管线	再生水管线	电力		通信管线		直埋热力管线	燃气管线	管沟
					直埋	保护管	直埋及塑料、混凝土保护管	钢保护管			
最小覆土深度	非机动车道（含人行道）	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	
	机动车道	0.7	0.7	0.7	1.0	0.5	0.9	0.6	1.0	0.9	0.5

第一百六十条：市政管线安全防护

因客观因素限制无法满足本规定第一百五十三条至第第一百五十九条的要求时，管线建设相关单位应根据实际情况采取技术措施，确保满足安全防护要求。

第一百六十一条：架空管线控制

城区内的下列地区，应严格控制新建各类架空杆，对于下列范围内的现有架空线路应逐步改建入地敷设：

（一） 重要的城市主干道、商业步行街、城市广场、公共绿地 范围内及周边区域。

（二） 风景名胜区、历史文化保护街区和市级以上文物保护单 位保护范围及建设控制地带范围内。

（三） 其他有规划要求的地区。

第一百六十二条：工程管线跨河

工程管线跨越河流时，应符合相关防洪标准及其他有关技术要 求，宜采用管道桥或利用交通桥梁进行架设，并应符合下列规定：

（一）兆帕以上燃气管道、大管径给水管（直径 2800 毫米）、10 千伏以上高压电力电缆和其他易燃易爆工程管线不应利用交通桥梁跨越河流。

（二）工程管线利用桥梁跨越河流时，其规划设计应与桥梁设计相结合。

第一百六十三条：城市道路隧道内市政管线敷设

城市道路隧道（包括水底隧道）需设设备管廊。设备管廊中

原则上禁止高压管线、煤气管道以及其他燃料管道通过。

第一百六十四条：综合管廊

（一）给水、雨水、污水、再生水、天然气、热力、电力、通信等城市工程管线可纳入综合管廊。

（二）110 千伏及以上高压电力电缆、热力管道和天然气管道应在独立舱室内敷设。通信电缆与高压输电电缆应当设置在不同空间。

（三）综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于下表（表 6.4）的规定。

表 6.4 综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距

施工方法 \ 相邻情况	明挖施工（米）	顶管、盾构施工（米）	备 注
综合管廊与地下构筑物水平净距	1.0	综合管廊外径	综合管廊与其他地下建筑物共用主体结构一并建设的情况除外
综合管廊与地下管线水平净距	1.0	综合管廊外径	
综合管廊与地下管线交叉垂直净距	0.5	1.0	

第一百六十五条： 公益性市政设施（如市政管线、港湾式公交站、人行过街通道等）在规划道路红线内实施确有难度的，经论证通过后可布置在绿化带或建筑退让范围内，市政设施建设单位应协调好用地矛盾。

因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难，或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足《城市工程管线综合

规划规范》（GB50289-2016）的市政管线项目，经专家论证会通过、行业主管部门同意后，可在规范的最小间距基础上适当折减，要求做好工程措施确保安全。

第七章 历史文化名城保护及风景名胜区规划管理

第一节历史文化名城保护

第一百六十六条：历史文化名城保护框架

建立历史文化名城、历史文化街区、文物保护单位和历史建筑三个保护层次的保护框架。

历史文化名城这个保护层次，主要保护城市的传统格局、历史风貌和空间尺度，包括传统的轴线、视廊、山水格局、街巷肌理、建筑特色等。

历史文化街区保护这一层次强调对历史原貌的保护，这一层次还包括历史文化风貌区的保护。

文物保护单位和历史建筑这一层次的保护是历史文化名城保护的重点内容，除了文物保护单位和历史建筑外，还包括登记不可移动文物、古树名木和其他历史环境要素的保护。

第一百六十七条：历史城区保护

（一）历史城区风貌控制

（1）历史城区内重点以历史文化街区和历史文化风貌区的保护为主，加强历史建筑和传统风貌建筑的保护，逐步对不协调的建筑进行整治改造；加强历史城区新建改建的管理控制和引导。

（2）历史文化街区和历史文化风貌区的建筑应采用传统坡屋顶形式，建筑外立面应采取传统木构建筑的门窗形式和建筑风格，建筑色彩以黑、白、灰、土黄、赭褐色为主，严格控制建筑高度和体量。

（3）历史城区内其他建筑不必刻意追求复古，建筑材料、

形式均可采用现代风格，应在设计中合理加入传统元素，延续历史城区整体风貌特色；建筑色彩宜采用白、灰、浅黄、浅褐等，避免大面积鲜亮浓重的色彩，同一个街区或地块内建筑色彩和建筑风格应尽量统一。六层及以下低层、多层建筑，建议采用坡屋顶形式或坡屋顶山墙形式与传统风貌相呼应。

（4）除历史城区之外的零陵区其他地区，应编制专门的城市设计，控制整体风貌特色，突出山水环境特色，建筑应以现代风格为主，在建筑细节上体现永州传统建筑特色和文化内涵，不鼓励建造仿古建筑。

（二）建筑高度与开发强度控制

（1）文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑按照原高度控制。

（2）文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或爆破、钻探和挖掘等作业，历史建筑的保护范围、历史文化街区的核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，建筑高度控制在3层（檐口高度9米）以下，容积率控制在1.0以下。

（3）文物保护单位、历史文化街区的建设控制地带、历史文化风貌区、潇水景观控制范围内的建筑高度控制在4层（檐口高度12米）以下，容积率控制在1.2以下。

（4）永州古城范围内除文物保护单位、历史文化街区、历史文化风貌区之外的其他间距区域、重要视廊两侧各50米范围内，建筑高度控制在6层（檐口高度20米）以下，容积率控

制在 1.6 以下。

（5）规划的公共绿地和山体原则上不进行建设，若需进行必要设施的建设，其建筑高度控制在 4 层（檐口高度 12 米）以下；通信接收发射设施、高压电线塔等市政基础设施，需进行专家论证，其高度控制另行规定。

（6）潇水路以北、芝山路以东、气象台以西局部地区建筑高度控制在 25 米以下，容积率在 1.6～2.0。

（7）朝阳大道以北、西山以东、萍阳路以西局部地区建筑高度控制在 45 米以下，容积率控制在 2.5 以下。

（8）袁家渴路南侧地块，高度分别控制在 30 米、20 米、12 米以下，容积率控制在 1.2～1.6 之间。

（9）除上述范围外，历史城区其他间距区域的建筑高度控制在 30 米以下，容积率控制在 2.0 以下。

第一百六十八条：历史文化街区的保护

（一）核心区保护管理要求

（1）核心保护范围内文物保护单位严格按照《文物保护法》进行保护。历史建筑应保持原有高度、体量、外观形象和色彩，按照《历史文化名城名镇名村保护条例》和《城市紫线管理办法》进行保护和管理。

（2）核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，但新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施在永州市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证前，应征求市文物行政主管部门意见。

（3）核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经永州市城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

（4）消防设施、消防通道应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由永州市消防部门会同城乡规划行政主管部门制定相应的防火安全保障方案。

（5）在历史文化街区核心保护范围的主要出入口设置标志牌。任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

（二）建设控制地带管理控制要求

（1）严格按照《城市紫线管理办法》进行管理控制，重点对历史文化街区建设控制地带的用地性质、建筑性质、建筑高度、体量、绿化环境及重要地形地貌进行管理控制。

（2）禁止对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建。

（3）禁止一切对历史文化街区格局、传统风貌造成破坏的建设行为和活动。

第一百六十九条：文物保护单位和历史建筑保护

（一）文物保护单位保护

文物保护单位的保护应当严格遵守《中华人民共和国文物保护法》相关规定。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业，因特殊情况需要进行的，必须保证文物保护单位的安全，并符合相关行政程序。在文物保护

单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报市城乡规划主管部门批准。

历史城区范围内未定级的登记不可移动文物，可以参照文物保护单位进行保护。对其中价值较高、保存较好的，应尽快公布为文物保护单位予以保护。

（二）历史建筑保护

严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的规定对历史建筑进行保护和管理。保护历史建筑外观，加固结构，恢复历史格局和历史原貌。维修改善过程中最大限度地保留有价值的历史信息。改造历史建筑内部设施，增加上下水、电、气等必要的基础设施，改善居民生活条件。

第二节 风景名胜区保护

第一百七十条：在文物保护建设控制地带和风景名胜区核心区以外新建、改建建筑物，其高度应当符合文物保护法律法规、《风景名胜区条例》的规定及其他有关规定。

第一百七十一条：风景名胜区实行科学规划、统一管理、严格保护、永续利用的原则，应符合《湖南省风景名胜区条例》相关条例相关规定。

第一百七十二条：规划区内风景区核心景区、森林公园、基本农田保护区、地表水源一级保护区、饮用水地下水源一级保护区、主要行洪通道及湖泊、等级以上航道和具有历史价值的水系河流、山体保护区禁止进行建设。

第一百七十三条：风景名胜区内禁止进行下列活动：

（1）开山、采石、开矿、围湖造地、开荒、毁损溶洞资源等破坏景观、植被和地形地貌的活动；

（2）燃放孔明灯等带有明火的空中飘移物，在禁火区内吸烟、生火、烧香点烛、燃放烟花爆竹；

（3）砍伐或者擅自移植古树名木、珍稀植物；

（4）其他破坏景观、污染环境、妨碍游览的活动。

第一百七十四条：在风景名胜区内进行建设活动，建设单位应当依法开展环境影响评价和地质灾害危险性评估，建设单位、施工单位应当制定污染防治和水土保持方案，采取有效措施，保护周围景物、水体、林草植被、野生动物资源和地形地貌。

第一百七十五条：风景名胜区管理机构应当落实保护措施和管理责任，加强风景名胜区内环境卫生管理，妥善处理生活污水、垃圾，改善环境卫生条件。

风景名胜区内的单位、居民、经营者和游客应当遵守风景名胜区的各项管理规定，爱护景观设施，保护环境。

第一百七十六条：风景名胜区内的建设项目应当符合经批准的风景名胜区规划，防止过度开发。

第一百七十七条：风景名胜区内的规划、建设应当体现地方特色、民族风貌和历史文化特质。以宗教活动场所为主要游览内容的风景名胜区，其规划、建设应当与宗教活动场所的风格、环境相协调。

第一百七十八条：森林公园、湿地公园、地质公园、水利公园等各类主题公园与风景名胜区重合或者交叉的，其规划应当与风景名胜区总体规划相协调，其建设活动应当符合规定。

第八章城市防灾减灾

第一节 基本准则

第一百七十九条：城市建设用地应避开自然灾害易发地段，防止产生人 为的易灾区，不能避开的必须采取特殊防护措施。

第一百八十条：城市规划宜采用适于防灾的组团式用地结构布局形 式，以实现较优的系统防灾环境。可结合城市行政区划和组团布局划分城市防灾分区，每个防灾分区划分为若干防灾单元。防灾单元宜以街道、防灾绿地、高压走廊和水体、山体等自然界限作为分界，并考虑高速公路、铁路和城市主干路等的分割作用以及事权分级管理的要求。

第一百八十一条：城市防灾疏散道路系统由救灾主干道、防灾疏散主通道和其它防灾疏散通道组成。每个防灾分区在各个方向应至少保证有两条防灾疏散通道，每个防灾单元应至少保证有两条不同方向的防灾疏散通道。

第一百八十二条：每个防灾分区应设立防灾应急指挥中心、急救医院、通信专业队伍、消防专业队伍、工程抢险专业队伍和物资储备设施等。每个防灾分区和防灾单元应设置应急避难场所，应急避难场所规模应满足人员应急避难需求。

第二节 城市消防

第一百八十三条：城市消防站的分类应符合以下要求：

城市消防站分为陆上消防站、水上消防站和航空消防站。陆上消防站分为普通消防站、特勤消防站和中心消防站，其中普通消防站分为标准一级普通消防站、二级普通消防站和小型消防站三种；中心消防站是指在区域范围内，通过优化、整合特勤消防站和战勤保障消防站，建设集日常执勤办公、区域技能轮训、简单实战化演练和区域应急物资储备等功能为一体的大型综合消防站。

第一百八十四条：城市消防站应符合下列规定：

（1）普通消防站的布局，应以接到出动指令后、正常行车速度下 5 分钟内可以到达其辖区边缘为原则确定。设在城市的消防站，一级普通消防站的辖区面积不宜大于 7 平方公里；二级普通消防站不宜大于 4 平方公里,小型消防站不宜大于 2 平方公里；设在近郊的普通消防站不应大于 15 平方公里。特勤消防站、中心消防站兼有辖区消防任务的，其辖区面积同一级普通消防站。

（2）水上消防站的布局应以接到出动指令后、正常行船速度下 20 分钟可以到达其服务水域边缘为原则确定，水上消防站至其服务水域边缘的距离不应大于 30 公里。

（3）消防站应设置在辖区内交通方便的适中位置和有利于消防车迅速出动的临街地段。消防站车库门应朝向城市道路，至城市规划道路红线的距离不宜小于 10 米。

（4）城市建成区内除确有困难的区域经论证可设小型消防

站外，必须设置标准消防站。当消防站确实难以安排独立用地时，可将消防站附设在综合性建筑物中，但应有独立的功能分区和出入口，并符合相关规范的要求。

（5）消防站设施指标应符合下表（表 8.1）的规定。

表 8.1 消防站设施指标

序号	项目名称	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	其它
1	中心消防站	13300～24000	8000～12000	
2	一级普通消防站	4500～8000	2700～4000	
1	二级普通消防站	3000～5400	1800～2700	—
2	小型消防站	1100～2000	650～1000	—
3	陆上特勤消防站	6600～11200	4000～5600	—
4	水上特勤消防站	10000～15000	3000～4000	码头岸线长 120～150 米， 消防船泊位 2 个
5	直升机特勤消防站	12000～15000	1500～2000	—
6	消防培训基地	20000～30000	4000～6000	—
7	消防修理中队	8000～10000	4000～6000	—

注：以上建筑面积不含地下、半地下停车的建筑面积。

第三节 城市人民防空

第一百八十五条：人民防空遵守长期准备、重点建设、平战结合的方针和战时防空、平时服务、应急支援的原则，并与经济社会发展、城市建设相协调。

第一百八十六条：永州是国家一类重点设防城市，城市各类人防设施的战术技术指标均应参照《人民防空工程战术技术要求》及城市的重要目标分布现状和发展规划来确定。

第一百八十七条：各类人民防空工程应与易燃、易爆及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置，急救站及其它专业队应结合其分担的保障区域来设置。

第一百八十八条：地下空间的开发利用，应当考虑人民防空要求，兼顾人民防空功能。规划利用地下空间时，应保证地下空间利用与人民防空建设相协调。地铁、隧道等地下交通干线和共同沟等地下工程以及地下空间开发利用项目的建设，应当符合人民防空相关规范的要求，按照人民防空规范全线设防。

第四节 城市防震减灾

第一百八十九条：新建、扩建、改建建设工程，应当按照地震烈度区划图或地震动参数区划图所确定的抗震设防要求进行抗震设防；对学校、医院等人员密集场所的建设工程，应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震设防能力。

第一百九十条：在防震专业规划中应合理确定应急疏散通道和应急避难场所，统筹安排建设地震应急避难所必需的交通、供水、供电、排污等基础设施。

第五节 地质灾害防治

第一百九十一条：地质灾害防止应遵守下列基本准则：

（1）地质灾害防治应坚持预防为主、避让与治理相结合的原则。城市建设应避开活动断层、地质灾害危险区，并尽量避开地质灾害高易发区。

（2）编制地质灾害易发区内的城市总体规划、法定图则、发展单元规划、详细蓝图和基础设施专项规划时，应当对规划区进行地质灾害危险性评估。

第一百九十二条：应科学保护和合理利用地下水，在岩溶塌陷地质灾害易发区应严格实施对地下水开发利用的管理，其他地段应采用增加城市建设区透水地面面积、人工回灌等方式补充地下水，促进地下水补、径、排达到平衡。

第六节 城市防洪

第一百九十三条：城市防洪应满足下列要求：

（1）城市防洪规划应与城市总体规划相协调。采取全面规划、综合治理、合理利用、蓄泄结合、以泄为主的方针，将工程防治措施与非工程防治措施结合。

（2）防洪工程的规划建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造、城市景观和航运布局紧密结合。

（3)河道规划在满足城市防洪要求的同时应采用生态堤岸，并宜保持天然走向。河道不应被覆盖，已覆盖的河道在有条件的情况下宜逐步打开并恢复河道的自然形态。

第一百九十四条：河道、水域堤岸管理与保护应满足下列要求：

（1）河道、水域等堤岸管理与保护应符合永州市蓝线管理的相关规定，并按照城市蓝线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

（2）有堤防的河道管理与保护范围包括两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行蓄洪区和堤防以及自堤防背水坡坡脚线外延30 米(城镇段不少于 10 米,未进行达标整治的堤防按 30～100 米）宽的地域。无堤防的河道管理范围包括水域、沙洲、滩地和现有河道上口线两侧外延各 20 米（城镇段不少于 10 米，未进行达标整治的堤防按 20～50 米）宽的地域。在保护范围内的建设应由政府相关部门审批通过后方能实施。

（3）永州市防洪标准应符合表 8.2 的规定：

表 8.2 永州市防洪标准

重现期(年)	
湘江（潇水）	内河
50 年一遇	20 年一遇

第七节 重大危险设施灾害防治

第一百九十五条：重大危险设施选址应满足下列要求：

（1）重大危险设施应设置在相对独立的安全区域，用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面须满足建设要求，与周边工程设施的安全和卫生防护距离须符合国家规范。

（2）大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区应相对集中布局，远离城市建成区，宜利用山体形成天然的安全屏障，并充分考虑输运的安全和便利。

（3）高压油气管道及附属设施选址应以安全为首要原则，远离人员密集区域，运行压力 4.0 兆帕以上油气管道不应穿越城市建设区。

第一百九十六条：重大危险设施应单独划分防灾单元，并在防灾单元周边设置防止灾害蔓延空间分割带。重大危险设施周边应设置消防供水、应急救援行动支援场地、救援疏散通道、疏散人员临时安置场地等设施。

第一百九十七条：大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区、高压油气管道及附属设施，在规划建设时应进行安全条件论证和安全评价，并按照城市橙线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

第八节 应急避难场所

第一百九十八条：室外避难场所适用于地震及其它需要室外避难的突发事件，分为紧急避难场所、固定避难场所和中心避难场所三个等级。

第一百九十九条：室外避难场所主要利用公园、绿地、体育场、广场、学校操场、停车场和空地等室外场地进行设置，中小学校、体育场、社区公园宜作为紧急避难场所。

第二百条：室外避难场所选址应避让地震断裂带、水库泄洪区、蓄滞洪区、难以整治的地质灾害隐患点、高压走廊，以及次高压以上燃气管道、成品油输送管道、大型油气及其它危险仓储区、大型化工园区等危险设施的影响范围和高层建筑物、高耸构筑物的垮塌范围。

第二百零一条：室外避难场所服务半径和有效用地面积宜符合下表的规定：

表 8.3 室外避难场所服务半径和有效用地面积标准

室外避难场所等级	服务半径（公里）	有效用地面积（公顷）
紧急避难场所	≦0.5	≧0.1
固定避难场所	≦2	≧0.5
中心避难场所	≦10	≧5-10

第二百零二条：紧急避难场所应考虑市民的昼夜活动规律，按场所服务范围内的昼夜最大人口配置；固定避难场所按避难人员不低于规划居住人口的 20%～30%进行配置，中心地区还应适当考虑发生特别重大突发事件时难以归宅的人口。结合城市防灾分区，每 50 万人～150 万人宜设置 1 个中心避难场所。

第九章附则

第二百零三条：编制详细规划（含控制性详细规划和修建性详细规划，下同）应符合国家相关法律、法规、规范和永州市已审批的法定规划的要求，并符合本规定。各项工程建设应按经批准的详细规划执行。

此前已审定的修建性详细规划和建筑方案、已取得的规划条件书中的约定内容并在其有效期内的建设工程仍按原审批的内容执行，但于本规定施行之日后对规划条件进行了修改或变更的项目，其变更内容则按本规定执行。

第二百零四条：因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难，或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足本规定的要求，但满足国家相关规范规定要求的建设项目，其设计方案可经城乡规划主管部门同意，专家评审会通过，并组织进行公示且无异议后，报市政府审定。

第二百零五条：本规定自 2022 年 5 月 1 日起施行。

第十章术语

（一） 老城区：

老城区是指2001年之前建成的城区以及棚改、拆旧建新的项目。

（二）其它间距区：

指老城区以外的城区。

（三）调查蓝线：

由城市、县人民政府自然资源规划部门依据控制性详细规划，结合建设用地的位置、性质、面积等所划定的调查和勘测范围。

（四）总用地面积：

建设用地红线范围内的用地面积总和。

（五）净用地面积（或基地面积）：

总用地面积减去总用地范围内的城市道路红线和绿线、蓝线内面积后的用地面积总和；一般与国土部门的用地有效面积一致。

（六）总建筑面积：

建设用地红线范围内地上与地下建筑面积（本规定中不计算建筑面积者除外）之和。

（七）容积率：

建设用地红线范围内各类建筑物的建筑面积（本规定中不计算容积率者除外）总和与净用地面积的比值。

（八）建筑密度（%）：

建设用地红线范围内各类建筑物的基底总面积与净用地面积的比值。建筑的基底面积统一表示为建筑物主体地上轮廓最大

投影面的面积，突出建筑物的无柱雨棚，飘板等不计入基底面积。

（九） 绿地率（%）：

建设净用地范围内按本规定可计算绿地率的所有绿化用地和折算绿化面积的总和与净用地面积的比值。

（十） 建筑间距：

建筑主体外墙轴线到相邻建筑主体外墙轴线的最近距离。

（十一） 建筑朝向：

当建筑主体平面基本为矩形时，其短轴方向为主要朝向，长轴方向为次要朝向。当建筑主体平面的短边总长度（含各种凹口和缺口）大于 18 米时，应按主要朝向控制。当建筑平面为非规则矩形 时，由自然资源规划部门参照上述规定据实核定。

（十二）建筑高度：

平屋面建筑的建筑高度为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度，坡屋面建筑的建筑高度为建筑室外设计地面至其檐口和屋脊的平均高度；对于台阶式地坪，当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔，各自有符合规范规定的安全出口，且可沿建筑的两个长边设置贯通式或尽头式消防车道时，可分别计算各自的建筑高度。

（十三）建筑控高：

一般同建筑高度。

（十四）建筑限高：

建筑限高包括屋顶的附属物如电梯机房、水箱、烟囱等的高度，含微波天线、旗杆、避雷针等。

（十五）建筑层高：

建筑层高为上下两层楼面（完成面）或楼面（完成面）与地面 （完成面）之间的垂直距离。

（十六）结构净高：

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

（十七）建筑物：

用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

（十八）构筑物：

为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生活和生产活动的工程实体或附属建筑设施。

（十九）地下层（地下室）：

房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 1/2 者。

（二十）半地下层（半地下室）：

房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 1/3,且不大于 1/2 者。

（二十一） 架空层：

架空层是指仅有结构支撑而无外围结构的开敞空间层。

（二十二）低层建筑：

建筑高度不超过 12 米的非住宅建筑，或层数不超过三层的住宅建筑。

（二十三）多层建筑：

建筑高度不超过27米的住宅建筑和建筑高度不超过24米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

（二十四）高层建筑：建筑高度大于27米的住宅建筑和建筑高度大于24米且不超过100米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

（二十五）超高层建筑：

建筑高度大于100米的建筑。

（二十六）民用建筑：

供人们居住和进行各种公共活动的建筑的总称。

（二十七）非民用建筑：

泛指民用建筑之外的具有其他使用功能的建筑，包括工业建筑、农业建筑、仓储建筑、军用建筑和其他行业特种建筑等；本规定一般特指以工业性生产为主要使用功能的工业建筑、以物资储备、中转和配送为主要使用功能的仓储物流建筑和工业地产项目建筑。

（二十八）居住建筑：

指供人们日常居住生活使用的建筑物。包括住宅、别墅、公寓和宿舍。

（二十九）非居住建筑：

泛指居住建筑之外的其他民用建筑。

（三十）住宅：

供家庭日常居住生活使用的建筑。一般呈独立套型空间，套

型内包含有完整的供家庭使用的各种不同功能的房间，如起居室（厅）、卧室、厨房、卫生间和阳台等。

（三十一）公寓：

一般指供个人日常居住生活使用的居住建筑。通常仅包含有单空间复合功能房间和卫生间，不设置独立封闭式厨房。

（三十二）公共建筑：

供人们进行各种公共活动的建筑；一般指办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文卫体建筑、通讯建筑、交通运输建筑以及其他建筑等。

（三十三）商业建筑：

供人们进行商业活动的建筑；一般指各类综合商店、商场、超市、市场，经营各类商品的零售和批发商铺，以及包含餐饮、娱乐、康体、酒吧、会所等各类服务业建筑。

（三十四）大型公共建筑：

单栋建筑面积超过 20000 平方米的公共建筑。

（三十五）大型商业建筑（大型商场）：

建筑面积超过 20000 平方米的单栋商业建筑或大型综合体中的集中商业建筑（一般指裙房部分）。

（三十六）大型城市综合体：

建筑面积超过 100000 平方米，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等部分或全部核心功能于一体的单栋或紧密相连为建筑群的综合性建筑。

（三十七）综合楼：

由两种及两种以上不同用途组成的建筑物。

（三十八）裙房：

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于24米的附属建筑。

（三十九）飘窗（凸窗）：

建筑外墙突出的出挑宽度不超过0.6米、窗台的结构高度距同 层楼地面的高度不小于0.3米且没有与楼板相连的窗户。

（四十）机械式停车

本规定所称机械式停车包含机械式停车库及机械式停车设备。机械式停车库指采用机械式停车设备存取、停放汽车的停车库，包含全自动停车库（室内无车道，且无驾驶员进出的机械式停车库）、复式停车库（室内有车道、有驾驶员进出的机械式停车库）、附建式停车库（与其他建筑物或构筑物结合建造，并共用或部分共用建筑主体结构的机械式停车库）；机械式停车设备指采用机械方法存取、停放汽车的机械装置或设备系统，简称停车设备。

（四十一）建筑方位角

指建筑长边方向（当短边总长度＞18米时视作长边）与水平面的夹角，正南北向布置的建筑方位角为0°，正东西向布置的建筑方位角为90°。

（四十二）设备平台：指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。

（四十三）工业地产项目：指在永州市行政区域范围内的工

业园区中，经永州市政府相关 各级部门批准，按照国家和省、市相关政策进行统一规划建设的生产 性企业和生产性服务业的载体，包括工业制造高层厂房、工业研发楼宇、总部办公区域、中小企业孵化器、科技成果转化创新平台。